Comunicado sobre el Informe Final de Gestión de la Universalidad TIN- Año 2025

El Informe Final de Gestión 2025 de la Universalidad TIN, administrada por Titularizadora Colombiana, cumple con la obligación de revelar la información correspondiente al ejercicio del año 2025.

A continuación, se presenta un resumen de algunos de los datos más relevantes de la gestión y resultados del vehículo durante el año 2025:

1. Desempeño histórico y generación de valor

En los últimos seis años, los Títulos de Inversión Inmobiliaria (TIN) han registrado una rentabilidad LTM de 12,51% E.A. (IPC + 7,05%) y una rentabilidad desde el inicio de 12,95% E.A., asociadas al desempeño operativo de los activos inmobiliarios que componen el portafolio.

La rentabilidad del vehículo se encuentra condicionada por factores como la ocupación de los activos, las condiciones del mercado inmobiliario y la gestión del portafolio.

2. Portafolio en operación y generación de ingresos

El desempeño de los activos subyacentes, medido en los últimos 12 meses, se refleja en los siguientes indicadores:

- Vacancia económica: 2,83%
- Vacancia física: 3,46%
- Indicador de cartera: 0,01%

Estos indicadores, correspondientes al año 2025, muestran un portafolio con alta proporción de activos en operación y baja incidencia de cartera vencida, lo cual respalda la generación de ingresos del vehículo.

3. Esquema de gestión con alineación de intereses

Los TIN cuentan con un esquema de comisiones asociado al desempeño del portafolio, el cual considera variables como el NOI (Net Operating Income), la rentabilidad del vehículo y

el Flujo de Caja Distribuible (FCD), además de un techo sobre los activos bajo administración (AUM). Este esquema vincula la remuneración del gestor con los resultados del vehículo.

4. Procesos y gobierno corporativo

La Universalidad TIN cuenta con procesos definidos para la adquisición, desinversión y seguimiento de los activos inmobiliarios, orientados a una gestión estructurada y con mecanismos de seguimiento continuo.

El gobierno corporativo contribuye al monitoreo del desempeño del portafolio y a la disciplina en la toma de decisiones.

5. Administración especializada y acceso a información

La administración del portafolio está a cargo de un equipo con experiencia en el sector inmobiliario, responsable de la operación y supervisión de los activos.

Adicionalmente, el emisor cuenta con certificación IR a emisores de títulos de participación (2022), relacionada con prácticas de divulgación de información y atención a inversionistas.

6. Distribución periódica de rendimientos

Los TIN contemplan la distribución mensual de rendimientos, sujeta a la generación de Flujo de Caja Distribuible. En los periodos reportados se observan los siguientes indicadores:

- Dividend Yield LTM: 5,47%
- Dividend Yield diciembre de 2025: 5,52%

Esta periodicidad permite la entrega de flujos recurrentes a los inversionistas, de acuerdo con el desempeño del portafolio.

Los TIN permiten la exposición al sector inmobiliario a través de un vehículo que combina generación de ingresos a partir de activos en operación, administración especializada, procesos estructurados y distribución periódica de rendimientos.

A continuación se presenta de manera completa el Informe Final de Gestión 2025 de la universalidad TIN.

INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2025

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 2025 al 31 de diciembre de 2025).

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 "MTS Consultoría + Gestión S.A.S", 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 el Prospecto.
8.	"ASG"	Aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
9.	"Auditor Externo"	Es la sociedad Deloitte & Touche S.A.S., 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 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.
19.	"Cupo Global"	Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
20.	"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 estos.

21.	"Deceval"	Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
22.	"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.
23.	"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.
24.	"Derecho Fiduciario"	Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
25.	"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.
26.	"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.
27.	"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.
28.	"Emisor"	Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
29.	"Endeudamiento Financiero"	Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
30.	"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.
31.	"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.
32.	"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

33.	"Excedentes de Liquidez"	Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
34.	"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.
35.	"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.
36.	"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.
37.	"Grupo de Inmuebles"	Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
38.	"Ingresos de la Universalidad"	Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
39.	"Inventario"	Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
40.	"Inversiones Admisibles"	Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
41.	"Inversionistas"	Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
42.	"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.
43.	"Junta Directiva"	Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
44.	"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.
45.	"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.
46.	"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.
47.	"MM"	Significa miles de millones.

48.	"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.
49.	"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.
50.	"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.
51.	"Página Web"	Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
52.	"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.
53.	"Partes Intervinientes"	Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y 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.
54.	"Plan Estratégico"	Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización 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.
55.	"Pesos" o "Pesos Colombianos"	Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
56.	"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.
57.	"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.
58.	"Política de Inversión"	Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
59.	"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.
60.	"Prelación de Pagos"	Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
61.	"Proceso de Titularización"	Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
62.	"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.

63.	**"Prospecto" o "Prospecto de Información"**	Significa el prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos, el cual puede ser consultado en https://www.titularizadora.com/productos/tin-titulos-inmobiliarios .
64.	**"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.
65.	**"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.
66.	**"Reglamento"**	Es el reglamento de emisión de los Títulos.
67.	**"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.
68.	**"Reparación & Mantenimiento"**	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
69.	**"Representante Legal de Tenedores"**	Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
70.	**"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.
71.	**"Sector Económico"**	Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE.
72.	**"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.
73.	**"Sociedades Relacionadas"**	Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
74.	**"Superintendencia Financiera" o "SFC"**	Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
75.	**"Tasa de Vacancia"**	Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
76.	**"Tenedores"**	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
77.	**"Titularizadora"**	Significa Titularizadora Colombiana S.A.
78.	**"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.
79.	**"Tramos"**	Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
80.	**"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 8
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN 9
1. OBJETO DEL NEGOCIO 9
1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión. 9
1.1.1. Política de Inversión 9
1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio 14
1.2.1. Derechos de contenido económico 14
1.2.2. Activos inmobiliarios 14
1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos ..... ¡Error! Marcador no definido.~~19~~
1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación 20
SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO 28
2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN 28
2.1.1. Monto negociado (MM) 28
2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación 28
2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN. 28
2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior. 29
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio 29
2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación. 29
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE 36
3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO 36
3.1. Introducción 36
3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN 36
3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos 37
3.2.2. Junta Directiva 38
3.2.3. Comité Asesor 40
3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos 43
3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN 44
3.3.1. Auditoría Externa 44
3.3.2. Dirección de Control Interno 45
3.4. Prevención de Conflictos de Interés 45
3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva 45
3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor 45
3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio 45
3.4.4. Operaciones con partes relacionadas. 46
3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas 46
3.5.1. Página Web 46
3.5.2. Teleconferencia Semestral 46
3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos 46
3.5.4. Reconocimiento IR 47
3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales 47
CUARTA PARTE – ANEXOS 50

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 y 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 realizarán 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 décimo (10mo) 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 estos no podrá superar el sesenta por ciento (60%)[1] 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] El Límite del porcentaje de tipología de activo fue modificado por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos Tin en sesión extraordinaria del 2 de diciembre de 2024.

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 2025.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2025 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia ($4.750.451.804), Davivienda ($5.758.188.145). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiducolombia ($3.904.910) y Fiduprevisora ($1.453.780) 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 2025.

Tabla 2: Composición del Portafolio TIN

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	$ 1.271.836	0,03%	$ 11.071.088.946	1,95%
Cra 7 - Hampton	Local Comercial	Arroba	$ 36.555.315	0,92%	$ 5.185.941.494	0,91%
Centro Comercial Palatino	Local Comercial	Arroba	$ 21.408.336	0,54%	$ 5.106.189.565	0,90%
Restrepo	Local Comercial	Arroba	$ 30.632.067	0,77%	$ 4.538.291.936	0,80%
Galerías	Local Comercial	Arroba	$ 23.544.383	0,59%	$ 3.745.531.282	0,66%
Las Villas	Local Comercial	Arroba	$ 17.597.713	0,44%	$ 3.637.840.132	0,64%
Centro Comercial Santafé Medellin 4252	Local Comercial	Arroba	$ 26.265.514	0,66%	$ 3.602.447.642	0,64%
Parque Comercial La Colina	Local Comercial	Arroba	$ 25.615.569	0,65%	$ 3.319.529.176	0,59%
Rodadero Calle 6	Local Comercial	Arroba	$ 20.845.020	0,53%	$ 2.581.178.624	0,46%
Kokorico Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 17.157.264	0,43%	$ 2.609.915.409	0,46%
Ibagué Cra 3	Local Comercial	Arroba	$ 23.182.939	0,58%	$ 2.731.772.919	0,48%
Riss Tong Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 14.280.057	0,36%	$ 2.034.296.630	0,36%
La Matuna, Ed.Credinver	Local Comercial	Arroba	$ 10.132.997	0,26%	$ 1.816.630.059	0,32%
Ilarco I	Local Comercial	Arroba	$ 12.032.428	0,30%	$ 1.483.158.584	0,26%
LVAH Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 11.853.380	0,30%	$ 1.372.342.965	0,24%
Centro Comercial Unicentro Tunja	Local Comercial	Arroba	$ 5.855.868	0,15%	$ 1.251.071.364	0,22%
Conjunto Comercial San Juan 80	Local Comercial	Arroba	$ 6.683.313	0,17%	$ 1.159.328.016	0,20%
Centro Comercial Santafé Medellin 4007	Local Comercial	Arroba	$ 6.575.707	0,17%	$ 1.083.494.789	0,19%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	$ 81.332.802	2,05%	$ 226.883.055	0,04%
Torre Central	Oficina	Davivienda	$ 338.805.503	8,54%	$ 43.348.871.199	7,65%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Centro Comercial Santafé	Local Comercial	Davivienda	$ 85.551.983	2,16%	$ 12.014.233.076	2,12%
Centro Comercial Unicentro Cali III	Local Comercial	Davivienda	$ 61.634.165	1,55%	$ 9.115.303.157	1,61%
Centro Comercial Centro Mayor	Local Comercial	Davivienda	$ 62.795.653	1,58%	$ 8.734.893.550	1,54%
Centro Comercial Gran Estación	Local Comercial	Davivienda	$ 63.052.806	1,59%	$ 8.519.930.404	1,50%
El Prado	Local Comercial	Davivienda	$ 58.607.129	1,48%	$ 8.215.104.837	1,45%
Cusezar	Local Comercial	Davivienda	$ 55.654.088	1,40%	$ 7.032.789.834	1,24%
Centro Comercial Galerías	Local Comercial	Davivienda	$ 53.851.864	1,36%	$ 7.370.855.094	1,30%
La Magdalena	Local Comercial	Davivienda	$ 46.052.628	1,16%	$ 6.841.234.463	1,21%
Calle 143 A	Local Comercial	Davivienda	$ 32.166.524	0,81%	$ 6.709.480.766	1,18%
Centro Comercial Bocagrande Plaza	Local Comercial	Davivienda	$ 38.767.363	0,98%	$ 5.730.693.153	1,01%
Centro Comercial Monterrey	Local Comercial	Davivienda	$ 33.133.054	0,84%	$ 5.200.565.630	0,92%
Centro Comercial Hayuelos	Local Comercial	Davivienda	$ 38.552.903	0,97%	$ 5.114.207.803	0,90%
Centro Comercial Centro Uno	Local Comercial	Davivienda	$ 32.251.217	0,81%	$ 4.371.920.888	0,77%
Paralelo 108	Local Comercial	Davivienda	$ 33.480.184	0,84%	$ 4.377.988.786	0,77%
Centro Comercial Ventura Plaza	Local Comercial	Davivienda	$ 30.254.649	0,76%	$ 4.262.801.873	0,75%
Zona Industrial	Local Comercial	Davivienda	$ 30.193.258	0,76%	$ 4.319.873.891	0,76%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 4-5	Oficina	Davivienda	$ 15.378.128	0,39%	$ 4.479.462.167	0,79%
Plaza La Libertad	Local Comercial	Davivienda	$ 30.506.845	0,77%	$ 4.011.054.866	0,71%
Carrera 42 Envigado	Local Comercial	Davivienda	$ 25.077.221	0,63%	$ 3.560.122.335	0,63%
Centro Comercial Portal 80	Local Comercial	Davivienda	$ 26.752.216	0,67%	$ 3.612.424.141	0,64%
Seminario	Local Comercial	Davivienda	$ 28.593.255	0,72%	$ 3.650.341.264	0,64%
Centro Comercial Puerta Del Norte	Local Comercial	Davivienda	$ 26.898.047	0,68%	$ 3.576.419.249	0,63%
Centro Comercial Niza	Local Comercial	Davivienda	$ 28.515.827	0,72%	$ 3.473.057.484	0,61%
North Point	Local Comercial	Davivienda	$ 24.537.328	0,62%	$ 3.342.524.088	0,59%
Centro Comercial Cañaveral	Local Comercial	Davivienda	$ 22.620.195	0,57%	$ 3.257.765.323	0,57%
Centro Comercial Centro Suba	Local Comercial	Davivienda	$ 22.127.785	0,56%	$ 3.019.538.165	0,53%
Loperena	Local Comercial	Davivienda	$ 25.028.562	0,63%	$ 3.107.027.061	0,55%
Quinta Paredes	Local Comercial	Davivienda	$ 21.615.394	0,54%	$ 2.795.607.909	0,49%
Ed. Davivienda Barranquilla Terreno	Oficina	Davivienda	$ 9.000.000	0,23%	$ 2.901.882.672	0,51%
Veinte De Julio	Local Comercial	Davivienda	$ 14.874.243	0,38%	$ 2.028.536.741	0,36%
Museo Del Oro 2	Local Comercial	Davivienda	$ 10.371.529	0,26%	$ 2.269.868.530	0,40%
Ciudad Jardín Lc	Local Comercial	Davivienda	$ 9.500.000	0,24%	$ 1.689.175.452	0,30%
Ilarco	Local Comercial	Davivienda	$ 14.713.193	0,37%	$ 2.018.283.694	0,36%
Ed.Davivienda Barranquilla Local 101A	Local Comercial	Davivienda	$ 14.567.280	0,37%	$ 694.820.527	0,12%
Central De Abastos Mayorista	Local Comercial	Davivienda	$ 11.201.675	0,28%	$ 1.635.033.460	0,29%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 301B	Oficina	Davivienda	$ 11.597.338	0,29%	$ 1.509.153.102	0,27%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 201B	Oficina	Davivienda	$ 11.392.624	0,29%	$ 1.482.513.819	0,26%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 901B	Oficina	Davivienda	$ 9.940.002	0,25%	$ 1.293.485.182	0,23%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 8	Oficina	Davivienda	$ 9.227.740	0,23%	$ 1.200.799.049	0,21%
Ed.Davivienda Barranquilla Local 101B	Local Comercial	Davivienda	$ 8.450.604	0,21%	$ 377.223.010	0,07%
La Mesa	Local Comercial	Davivienda	$ 6.099.616	0,15%	$ 896.510.499	0,16%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 1101B	Oficina	Davivienda	$ 6.994.618	0,18%	$ 910.204.519	0,16%
San Juan Del Cesar	Local Comercial	Davivienda	$ 5.526.425	0,14%	$ 742.278.933	0,13%
Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Local Comercial	Davivienda	$ 4.866.052	0,12%	$ 732.748.517	0,13%
Calle 24 Centro Norte	Local Comercial	Davivienda	$ 3.485.612	0,09%	$ 542.317.451	0,10%
Country Plaza Barranquilla	Local Comercial	Davivienda	$ 3.373.673	0,09%	$ 484.300.713	0,09%
Sta Lucia Ejecutivos	Local Comercial	Davivienda	$ 2.510.897	0,06%	$ 357.967.364	0,06%
Calle 143 B	Local Comercial	Davivienda	$ 4.641.645	0,12%	$ 221.500.593	0,04%
Museo Del Oro 1	Local Comercial	Davivienda	$ 7.498.056	0,19%	$ 165.308.849	0,03%
Ciudad Jardín cajeros	Local Comercial	Davivienda	$ 7.498.056	0,19%	$ 349.819.331	0,06%
Calle 23	Oficina	Davivienda	$ 21.326.332	0,54%	$ 3.130.575.516	0,55%
Andino Oficina	Oficina	Itaú	$ 117.970.496	2,97%	$ 16.428.444.758	2,90%
Alto Prado	Local Comercial	Itaú	$ 85.636.995	2,16%	$ 12.188.904.453	2,15%
Unicentro Cra 15	Local Comercial	Itaú	$ 73.306.064	1,85%	$ 10.393.220.589	1,83%
Cra 29 Bucaramanga	Local Comercial	Itaú	$ 65.538.785	1,65%	$ 8.707.930.801	1,54%
Chico Cra 15	Local Comercial	Itaú	$ 46.542.751	1,17%	$ 6.214.001.093	1,10%
Av Chile Local	Local Comercial	Itaú	$ 42.423.250	1,07%	$ 5.409.397.816	0,95%
Cra Primera Cali	Local Comercial	Itaú	$ 6.953.596	0,18%	$ 836.236.602	0,15%
Regional Antioquia Local 103	Local Comercial	Itaú	$ 5.125.050	0,13%	$ 656.385.397	0,12%
Regional Antioquia Local 101	Local Comercial	Itaú	$ 2.326.890	0,06%	$ 336.995.508	0,06%
Regional Antioquia Local 102	Local Comercial	Itaú	$ 2.326.890	0,06%	$ 336.995.508	0,06%
Jamar	Bodega	Jamar	$ 632.712.549	15,95%	$ 98.001.734.356	17,29%
Spring Step CC Centro Mayor	Local comercial	Spring Step	$ 31.827.000	0,80%	$ 6.826.931.589	1,20%
Spring Step CC Hayuelos	Local comercial	Spring Step	$ 37.704.176	0,95%	$ 4.895.658.850	0,86%
Spring Step CC Unicentro de Occidente	Local comercial	Spring Step	$ 27.679.969	0,70%	$ 4.000.696.683	0,71%
Spring Step CC Portal 80	Local comercial	Spring Step	$ 34.212.846	0,86%	$ 4.198.023.987	0,74%
T7-T8	Oficina	T7-T8	$ 153.500.955	3,87%	$ 25.248.121.404	4,45%
CC Terreros 223	Local Comercial	Terreros	$ 13.741.244	0,35%	$ 2.415.373.304	0,43%
CC Terreros 225	Local Comercial	Terreros	$ 5.589.978	0,14%	$ 2.219.164.695	0,39%
CC Terreros 222	Local Comercial	Terreros	$ 12.438.495	0,31%	$ 2.186.382.317	0,39%
CC Terreros 225M	Local Comercial	Terreros	$ 12.103.068	0,31%	$ 2.132.068.794	0,38%
CC Terreros 225I	Local Comercial	Terreros	$ 7.203.883	0,18%	$ 1.802.059.513	0,32%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
CC Terreros 135	Local Comercial	Terreros	$ 7.478.319	0,19%	$ 1.163.404.575	0,21%
CC Terreros 224	Local Comercial	Terreros	$ 12.624.998	0,32%	$ 982.580.983	0,17%
CC Terreros 267	Local Comercial	Terreros	$ 4.147.621	0,10%	$ 854.851.122	0,15%
CC Terreros 266	Local Comercial	Terreros	$ 3.368.444	0,08%	$ 694.257.937	0,12%
CC Terreros 301A	Local Comercial	Terreros	$ 4.977.280	0,13%	$ 1.289.846.599	0,23%
CC Terreros 225A	Local Comercial	Terreros	$ 2.254.595	0,06%	$ 396.302.536	0,07%
CC Terreros 225B	Local Comercial	Terreros	$ 2.179.994	0,05%	$ 383.189.585	0,07%
CC Terreros 320	Local Comercial	Terreros	$ 15.762.055	0,40%	$ 889.288.369	0,16%
CC Terreros 321	Local Comercial	Terreros	$ 26.204.309	0,66%	$ 863.716.470	0,15%
CC Terreros 301	Local Comercial	Terreros	$ 3.393.600	0,09%	$ 843.258.951	0,15%
CC Terreros 324	Local Comercial	Terreros	$ 4.422.767	0,11%	$ 698.828.863	0,12%
CC Terreros 325	Local Comercial	Terreros	$ 3.857.012	0,10%	$ 686.349.776	0,12%
CC Terreros 330	Local Comercial	Terreros	$ 4.120.626	0,10%	$ 664.460.231	0,12%
CC Terreros 317	Local Comercial	Terreros	$ 10.279.259	0,26%	$ 723.377.887	0,13%
CC Terreros 322	Local Comercial	Terreros	$ 326.482	0,01%	$ 571.992.243	0,10%
CC Terreros G 31	Local Comercial	Terreros	$ 6.679.771	0,17%	$ 333.267.642	0,06%
CC Terreros DP204	Local Comercial	Terreros	$ 320.229	0,01%	$ 402.142.955	0,07%
CC Terreros DP203	Local Comercial	Terreros	$ 3.491.192	0,09%	$ 131.746.425	0,02%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 63.678.688	1,61%	$ 7.219.918.173	1,27%
Zona Franca Bogotá Bodegas 7	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 44.794.558	1,13%	$ 5.471.098.608	0,97%
Zona Franca Bogotá Bodegas 6	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 40.550.098	1,02%	$ 4.971.278.365	0,88%
Zona Franca Bogotá Bodegas 26	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 7.962.800	0,20%	$ 4.508.056.359	0,80%
Zona Franca Bogotá Bodegas 25	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 37.230.242	0,94%	$ 4.502.187.837	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 5	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 27.364.330	0,69%	$ 4.460.645.814	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 4	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 24.472.386	0,62%	$ 3.983.872.857	0,70%
Zona Franca Bogotá Bodegas 3	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 21.372.438	0,54%	$ 3.473.240.306	0,61%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 18.480.280	0,47%	$ 2.996.431.783	0,53%
Zona Franca Bogotá Bodegas 1	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 15.522.426	0,39%	$ 2.500.168.220	0,44%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-1	Bodega	Zona Franca Candelaria	$ 92.519.564	2,33%	$ 8.882.231.462	1,57%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-2	Bodega	Zona Franca Candelaria	$ 45.525.174	1,15%	$ 6.550.704.296	1,16%
		TOTAL	**$ 3.966.161.958**	**100%**	**$ 566.884.757.812**	**100%**

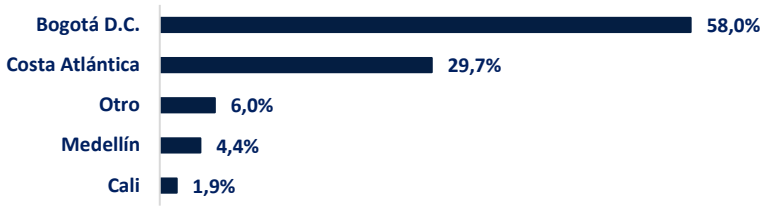
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2025 es de $566.884.757.812. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2025 al 31 de diciembre del 2025.

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 2025 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 2025 se presenta a continuación:

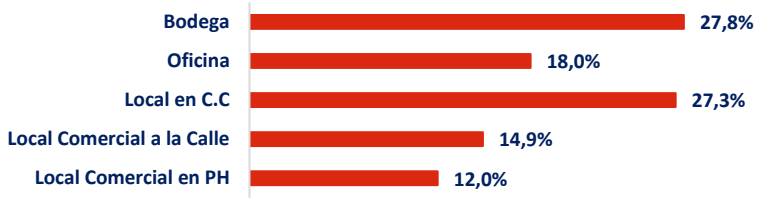


Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica
Fuente: TC

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

1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de Activo Inmobiliario:

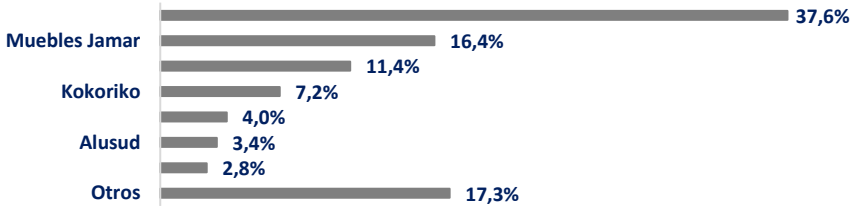
La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2025 se presenta a continuación:



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

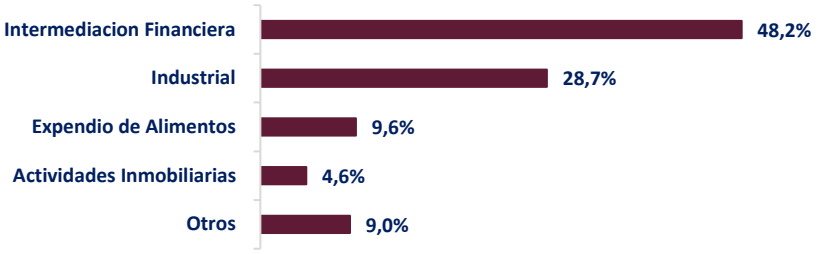


Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario
Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2025, 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 diez (10) 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 a cargo de Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2025 se incluye como ANEXO 3 al presente Informe.

Adicionalmente, en el mes de octubre se publicó la información relevante correspondiente al rol del gestor inmobiliario de la Universalidad TIN; aclarando los siguientes temas:

La sociedad Titularizadora Colombiana S.A. en la condición referida, ha decidido no prorrogar y en consecuencia terminar el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio, con la sociedad Fundamento S.A.S. (“el Contrato”), que tenía por objeto la gestión del portafolio de inmuebles y la estructuración de negocios inmobiliarios, de conformidad con en el numeral 13 de la cláusula 14.01 y en la cláusula 15.02 del Contrato, terminación que se hará efectiva a partir del próximo 24 de octubre de 2025, fecha de vencimiento del término de duración del Contrato.

Desde la creación de la Universalidad TIN la Titularizadora ha ejercido un control dual sobre las funciones del gestor inmobiliario y participado activamente en su concreción e implementación, por tanto, con la experiencia y el know how de su equipo, la Titularizadora continuará velando y potenciando su gestión en beneficio de los intereses de los inversionistas.

En cuanto a la gestión externa para la estructuración de negocios inmobiliarios, la Titularizadora seguirá contando con los mejores aliados que apoyen la generación de oportunidades para la Universalidad TIN, entre los que podrá incluirse a la sociedad Fundamento S.A.S., con base en las definiciones que se establezcan para la estructuración de cada uno de dichos negocios.

La Titularizadora en su calidad de administrador maestro continuará encargándose de actividades como la gestión de endeudamiento y el control de la rentabilidad del vehículo y asumirá las actividades previamente adelantadas en conjunto con el gestor inmobiliario, tales como la elaboración del presupuesto, la coordinación de los avalúos y el seguimiento a la administración de los inmuebles, pudiendo optar por que dichas funciones sean adelantadas por expertos de su equipo interno o mediante la tercerización de algunas funciones.

Teniendo en cuenta que la no prórroga se da dentro de los términos contractuales, no se generará penalidad o costo material alguno para la Universalidad.

1.2.2.3. Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario

El Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario al 31 de diciembre de 2025 se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
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. Ajuste 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 2026 del vehículo

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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
		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 la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a los promedios históricos.	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 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 rentabilidad objetivo equivalente al 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	7	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 2. Cambio de los préstamos de tasa fija a tasa variable o viceversa para aprovechar la tendencia alcista o bajista 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

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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
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 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.	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. Seguimiento y comparación de las opciones de inversión en el mercado	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	5	No aplica	1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los 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 como la implementación de un formador de liquidez, se evalúa como parte de la estrategia integral de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2024 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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
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 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.	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 2024 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 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 (m^2 disponibles / m^2 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 3,51% y de 3,46% al final del año. 2. En el 2025 tuvimos una absorción positiva de 50 m^2. Principalmente por la gestión de recolocación.	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

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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
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 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.	Desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante 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	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por 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	4	El valor en libros del portafolio al 31 de diciembre de 2025 experimentó un crecimiento de IPC+ 0,55%	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por 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
Vencimiento 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 la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble	4	- Durante el año 2025, se tenían programados vencimientos de 11 contratos, representando el 16% de los ingresos mensuales del portafolio. Sin embargo, se logró retener el 99,5% de estos contratos al conseguir su renovación.	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Archies, Avenida Chile, T7T8, Colsubsidio Ventura Terreros, Qbano, Harbin, Alusud, Decowraps y Bodega 2 Zona Franca La Candelaria

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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
		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		
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.	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 2025	Medidas adoptadas en el 2025
	2.Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los 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 dentro de las geografías donde tenemos presencia	1. Se realiza con apoyo del área legal una revisión a los cambios de ordenamiento territorial	2	No aplica	No aplica
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

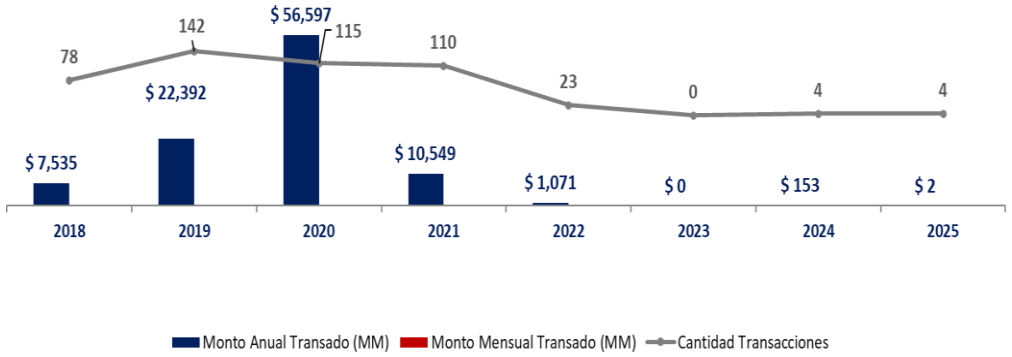
Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2025	Medidas adoptadas en el 2025
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	A Diciembre 2025, la Universalidad cierra con una cartera de 0.01% equivalente a 2,864,378 sobre los 52,000 millones facturó. Con una recuperación de cartera del 98% con respecto al año 2024. Adicionalmente, 2025 cierra con una deuda calificado por parte de un arrendatarito por un monto que representa el 0,63% de los ingresos mensuales del portafolio. Para esta deuda, ya existe un plan de pagos determinado por la Superintendencia de Sociedades	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 2025 se realizaron cuatro (4) transacciones en el mercado secundario. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida.



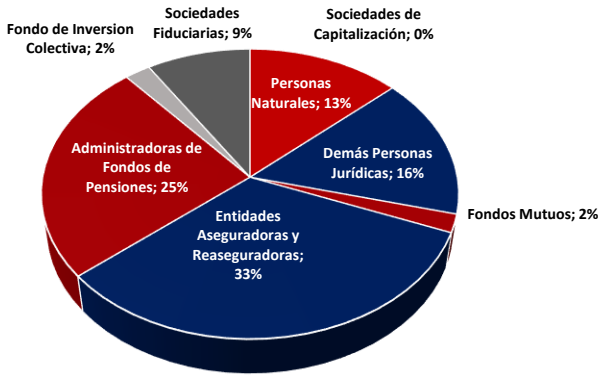
Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario
Fuente TC

2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

Durante 2025 se llevaron a cabo cuatro (4) transacciones de TIN en el mercado secundario por un monto total de COP $2,228,060. La primera de estas se dio el 12 de mayo, día de la Migración de TIN a la Rueda de Renta Variable por un monto de COP $200,800 a un precio de 92.5%. Las tres (3) operaciones restantes se dieron el 16 de mayo por COP $1,204,800 a un precio de 92.3%, COP $300,900 a un precio de 92.2% y COP $521,560 a un precio de 92.2%. Ninguna de estas transacciones marcó precio. Producto de las cuatro (4) operaciones, en el año 2025 TIN tuvo un precio promedio ponderado de operaciones de mercado de 92.3%. A cierre de 2025 el precio de valoración del título es del 100%

2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2025, la Universalidad TIN cuenta con 491 inversionistas. 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 financiera dictaminada por el Auditor Externo hace parte del **ANEXO 1** al presente Informe.

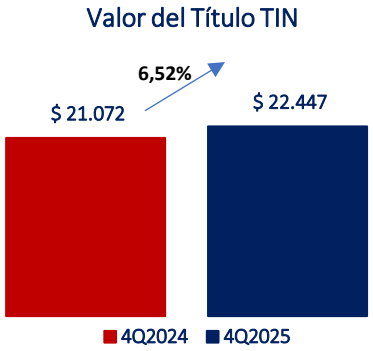
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio

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 2025 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 2025:

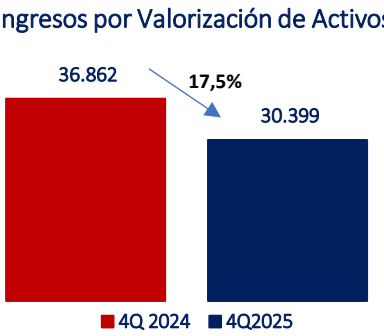
2.3.1.1.1. Valor de la Unidad



Gráfica 7: Valor de la Unidad
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2025 fue de $22.447, aumentando un 6,52% en comparación con el año anterior que fue de $21.072. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los Activos Inmobiliarios para el año 2025 y la gestión operativa del mismo. Adicionalmente, este valor ya tiene en cuenta el Split 370:1 que se hizo el pasado mes de mayo 2025, como parte del proceso de migración a la rueda de renta variable.

2.3.1.1.2. Valoración de los Activos

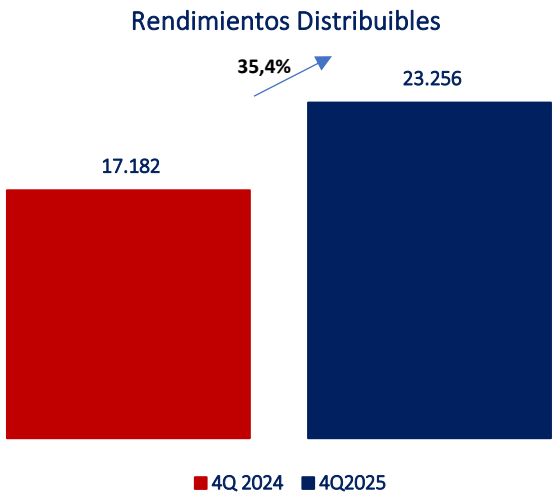


Gráfica 8: Valoración de los Activos
Fuente TC

La valoración refleja la estabilidad que tuvieron los activos durante 2025 teniendo en cuenta el comportamiento bajista de la inflación. En términos de los avalúos realizados este año tuvieron una tendencia positiva alineada a la inflación en los tres métodos utilizados en la valoración (método de mercado, método de capitalización y método por flujos de caja). Incremento del 4,80% entre los avalúos realizados en 2024 comparado con los avalúos realizados en 2025.

Otros de los factores que contribuyó a la caída de los ingresos por valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejaran el comportamiento bajista de la inflación en el país. Con esto, los ingresos por valorización cayeron un 17,5% para el año 2025; desde una IPC promedio de 6,63% para 2024 (iniciando en 8.35% de enero 2024 hasta un 5,20% en diciembre 2024) hasta un IPC promedio de 5,14% para 2025 (iniciando en un 5,22% en enero 2025 hasta un 5,10% en diciembre 2025); desviación de -22,4%).

2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles

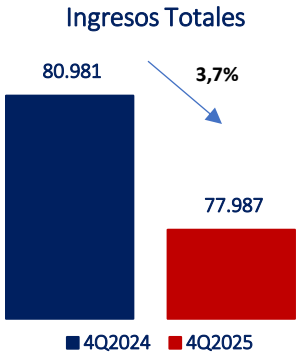


Gráfica 9: Rendimientos Distribuibles
Fuente TC

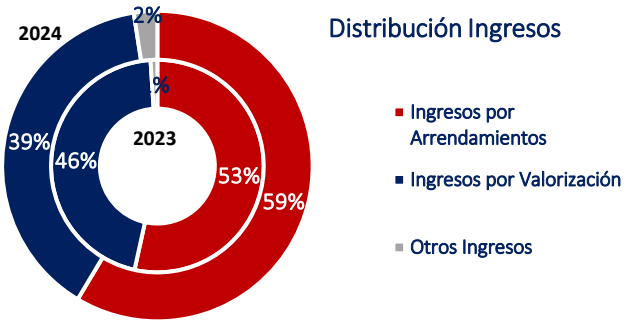
Los rendimientos distribuibles aumentaron un 35,4%, para el año 2025 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue $23.256.366.443 que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad. El aumento en la distribución de rendimientos se debe principalmente a la gestión del costo financiero que tuvo una disminución de 19,2% con respecto al año anterior, justificado en el costo promedio ponderado de la deuda que disminuyó de 12,30% E.A. a 9,94% E.A. para 2025. El costo financiero pagado en términos de intereses fue de $15.051 mm para el año 2024 frente a $13.374 mm para el año en cierre; disminución de $1.677 mm (-11,2%).

En cuanto al Dividend Yield, para el año 2025 se obtuvo un Dividend Yield LTM de 5,47% equivalente a un margen sobre ingresos operacionales del 50%. En comparación con el año 2024, se incrementó el margen en un 11% y el dividend yield tuvo un incremento de 112 pbs (4,35% en 2024 vs 5,47% en 2025).

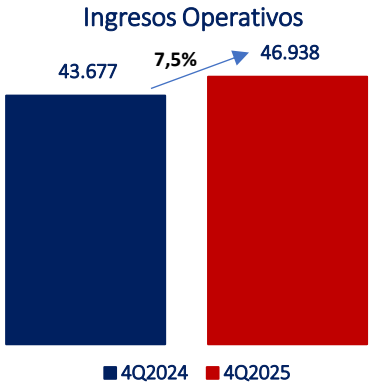
2.3.1.1.4. Ingresos Totales y Operativos



Gráfica 10: Total Ingresos
Fuente TC



Gráfica 11: Distribución de Ingresos
Fuente TC



Gráfica 13: Ingresos Operacionales
Fuente TC

Para el año 2025, los ingresos totales del portafolio tuvieron un valor de $77.987mm, disminuyendo un 3,7% en comparación con el año 2024. La disminución de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de valorización por la bajada del IPC que hemos evidenciado durante este año. En cuanto a los ingresos operativos en los cuales están incluidos los arriendos, se evidencia un incremento del 7,5% del año 2024 al año 2025. 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. Indicador de cartera 0,01% calculado como la cartera con corte diciembre 2025 / facturación últimos 12 meses.
- Buen comportamiento de las vacancias económica, manteniendo los niveles por debajo del 3%.

Finalmente, se evidencia un cambio en la composición de los ingresos por valorización, disminuyendo un 17,5% desde $36.861 mm hasta $30.398 mm. En cuanto a los ingresos operativos, la composición sobre el ingreso total paso de 53% en 2024 a un 59% en 2025.

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 2025 el NOI tuvo un valor de $40.307mm, el cual tuvo un incremento del 4,19% en comparación con el periodo 2024 que cerró en $38.688mm.

El margen NOI para 2025, se mantuvo muy estable con respecto al año 2024; 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



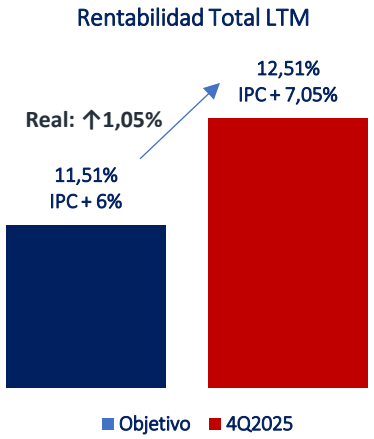
Gráfica 13: EBITDA y Margen EBITDA
Fuente TC

Para el año 2025 el EBITDA tuvo un valor de $32.341mm, el cual tuvo un incremento del 0,7% en comparación con el periodo 2024 que cerró en $32.121mm

El margen EBITDA para el año 2025 fue del 71% sobre el total de los ingresos operacionales; 3% inferior al margen reportado el año de comparación anterior. La disminución en el margen se debe al descuento otorgado en las comisiones de administración por parte del administrador maestro equivalente al 8%. Una vez cumplidos los hitos de rentabilidad planteados, se levantó el descuento durante todo el año 2025.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre EBITDA en comparación con el periodo anterior fueron: gasto administrativo, avalúos y comisiones; en los cuales se presentaron eficiencias en la negociación principalmente.

2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 14: Composición Rentabilidad Objetivo - 2025
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce (12) meses de la Universalidad TIN para el año 2025 fue del 12,51%, la cual está compuesta un 54% por flujo de caja y el 46% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo el flujo de caja distribuible durante el año 2025 y el comportamiento bajista del IPC a lo largo del año. Priorizando de esta manera, el flujo de caja repartido a lo inversionistas como un factor diferencial frente al mercado.

La rentabilidad real en comparación con la rentabilidad objetivo del vehículo, aumento en 105 pbs cerrando en un IPC + 7,05%.

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 la disminución que tuvieron las tasas de interés de financiación.

La Universalidad al 2025 cuenta con un endeudamiento por capital de $138.459mm, que representa el 24,42% 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 2025 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 2025 fue de 9,94% E.A. y el costo de deuda con corte diciembre 2025 fue de 10,23% E.A. Comparativamente con el año 2024, el costo de deuda ponderado durante el año pasó de 12,30% E.A. a 9,94% E.A para 2025.; disminuyendo el pago de intereses en un -11,2%. Este menor pago de intereses se refleja en el aumento del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas.

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. Para el cierre del año 2025, el 47% de la deuda se encuentra a tasa fija y el 53% a tasa variable. La proyeccion del comportamiento alcista por parte del IBR, efecto del potencial aumento de la tasa de intervención de política monetaria, nos definió la estrategia de volver a tomar endeudamiento en tasa fija con el fin de asegurar tasas competitivas ante una eventual subida de tasa repo.

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 2025.

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	El 2025 cierra con una tasa de interés del 9,25%, significativamente menor al 3% registrado al inicio del año. Aunque el costo de endeudamiento muestra una tendencia a la baja, sigue siendo uno de los niveles más altos desde 2008	Se anticipa que el Banco de la República empiece un ajuste al alza de tasas de intervención; como efecto del aumento del salario mínimo decretado por el gobierno.	Un aumento de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Un aumento de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Mientras las tasas de interés tengan un comportamiento alcista, los costos financieros podrían aumentar en comparación con los niveles actuales, limitando la mejora del flujo de caja libre para los inversionistas
Persistencia de altos niveles de inflación	La inflación de diciembre cierra en 5,1%, si bien este valor es menor al cierre de 2024 (5,2%) y corresponde con la tendencia bajista, se sigue ubicando lejos del objetivo de inflación de 3% del Banco de la República	a. Impacto del aumento del salario mínimo, siendo este equivalente al 23% vs el valor de cierre de inflación de 5,10% b. Indexación a tasas altas, especialmente en los servicios y los bienes regulados c. Incertidumbre frente a la evolución de la inflación de los países desarrollados y sus políticas tasa de interés	a. Rentabilidades reales menores b. Desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector	Mayores gastos e ingresos en el 2026	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 2025, el mercado de oficinas tuvo una recuperación de la vacancia. 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 *"tenants 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. Estas inversiones en CAPEX con el fin de valorizar los activos y facilitar su comercialización, tiene un plan de ejecución en 2026.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 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 1.2.2.3 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 2025, 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 2025, 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 2025 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 2025 al 31 de diciembre de 2025).

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 2025, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el diez (10) de abril de 2025 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 los asistentes que para el momento de la verificación del quorum se encontraban representados el 65.80%, existiendo por lo tanto quórum para deliberar y decidir válidamente.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2024 contentivo del Informe de Gestión Año 2024 y del Informe de Gobierno Corporativo.
- Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio 2024.
- Consideración para aprobación de las modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN relacionados con la Modificación del Plazo de Estabilización de los Niveles de Exposición (numerales 10.7.3 del Prospecto y Reglamento TIN). En este punto se presentó el informe de La Titularizadora, el concepto de Fitch Ratings S.A., SCV y el concepto del Representante Legal de los Tenedores de Títulos.

- Consideración para aprobación de las modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN relacionados con la Modificación de la fecha de realización de la Asamblea Ordinaria. (numeral 9.5.1 del Prospecto TIN y 10.10.1 del Reglamento TIN). En este punto se presentó el informe de La Titularizadora, el concepto de Fitch Ratings S.A., SCV y el concepto del Representante Legal de los Tenedores de Títulos.

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre los siguientes asuntos:

- 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 2025, 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 2025, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

Tabla 6: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2025

JUNTA DIRECTIVA		
RENGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	Felipe Ramírez Amaya	Catalina Tobón Rivera
2	Pedro Alejandro Uribe Torres	Daniel Cortes McAllister
3	Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Gerardo Alfredo Hernández Correa	Jorge Arturo Umaña Camacho

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 miembros del Comité Asesor.
9. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor.
10. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
11. 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 2025:

Tabla 7: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva

Miembros Principales	Miembros Suplentes
FELIPE RAMIREZ AMAYA Vicepresidente de Tesorería - Bancolombia S.A. Economista de la Universidad del Rosario, con maestría en Finanzas cuantitativas de la misma universidad y Magister en Administración de la Universidad de los Andes. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Trader Senior VP Tesorería, Jefe de Mesa y Gerente de Mesa. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Fue miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Compensación de Divisas de Colombia S.A.	**CATALINA TOBÓN RIVERA** Directora Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales – Bancolombia S.A. Administradora de Empresas de la Universidad de la Sabana, con Maestría en Economía de Negocios de City University London y Magister en Dirección de Empresas de INALDE. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Gerente de Cuenta Banca Empresarial, Gerente Desarrollo Filiales del Exterior, Gerente de Operaciones Estructuradas y Compra de Cartera, Directora Banca Internacional, y desde el año 2022 se desempeña como Directora de Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.
PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES Vicepresidente Ejecutivo de 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. Cursó el programa Avanzado Medex del INALDE. Con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgos y Control Financiero, Vicepresidente de Planeación y Riesgo, entre otros. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa de Banco Davivienda. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar S.A., Seguros Comerciales Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.	**DANIEL CORTES MCALLISTER** Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial - Banco Davivienda S.A. Contador y Administrador de Empresas de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector financiero. Se ha desempeñado como ejecutivo de: Bank of America, Banco Santander Colombia, Santander Central Hispano (Madrid), BBVA, Davivienda, Citibank Colombia y Old Mutual Skandia, en la cual se desempeñó como Presidente. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial de Banco Davivienda. En la actualidad es miembro de las Juntas Directivas de: Seguros Comerciales Bolívar S.A., Capitalizadora Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A. Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana 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 Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.	**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., de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA, y Titularizadora Colombiana S.A.
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 Comercial y Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. Así mismo, ha participado en calidad de miembro de distintas Juntas Directivas de las empresas que hacen parte del Grupo Empresarial liderado por la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de la Bolsa de Valores de Colombia, del Depósito Centralizado de Valores de Colombia, de la Asociación Bancaria de Colombia y Titularizadora Colombiana S.A.	**NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO** Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster en Ingeniería Económica (EES) de la Universidad de Stanford en California. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asociado y Gerente de Proyectos en McKinsey & Co., Socio fundador de StratCo Consultores Asociados S.A., y Socio de Matrix Consulting. Ha sido profesor de Estrategia Empresarial en la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de Los Andes, profesor de Proyecto de Grado del MBA en la Universidad Javeriana y profesor de Hacer Negocios en America Latina y El Caribe en el MBA del CESA. Actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social, Colmena Seguros Generales, Colmena Seguros de Vida, y Titularizadora Colombiana S.A.
GERARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CORREA Presidente - Banco AV Villas S.A. Abogado de la Universidad de los Andes con estudios de especialización en Derecho Administrativo de la Universidad del Rosario y Postgrado en Economía en The New School for Social Research, de Nueva York. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado, entre otros, como Asesor del Director Ejecutivo por Colombia y Perú ante el BID, Viceministro de Trabajo y Seguridad Social, Gerente Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva del Banco de la República, Superintendente Financiero, Codirector de la Junta Directiva del Banco de la República, y últimamente se venía desempeñando como Vicepresidente Jurídico del Banco de Bogotá. Desde el año 2024 se desempeña como Presidente del Banco Av Villas. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Cámara de Riesgo Central de Contraparte de Colombia S.A. – CRCC y Titularizadora Colombiana S.A.	**JORGE ARTURO UMAÑA CAMACHO** Vicepresidente Financiero (E) – Banco Scotiabank Colpatria S.A. (ahora Davibank) Administración de Empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA con Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de los Andes – Chile. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, se ha desempeñado, entre otros, como Jefe de Mercados en Banco Santander (Chile), Gerente Gestión Financiera en CorpBanca, Director - Financial Institutions Coverage Colombia, Perú & CAC en BNP Paribas, Director - DCM & IR Latam en Bayport Colombia. En Scotiabank Colpatria (ahora Davibank), ha ocupado los cargos de Gerente de Estrategia y Ejecución de Mercados – Tesorería ALM, Gerente de Tesorería, y actualmente como Vicepresidente Financiero (E). En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.

3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2025, en ocho (8) de las reuniones de la Junta Directiva (febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, y octubre) 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 2025, se destacan los siguientes:

Tabla 8: Principales Actividades Junta Directiva 2024- Universalidad TIN

JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
Informe Gestión de la Emisión TIN
Informe Asamblea TIN
Endeudamiento TIN
Nombramiento Comité Asesor Programa TIN
Ajustes Prospecto y Reglamento TIN: Modificación del Plazo de Estabilización de los Niveles de Exposición y Modificación de la fecha de realización de la Asamblea Ordinaria

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 2025, se llevaron a cabo tres (3) reuniones del Comité de Junta Inmobiliario en marzo, julio y agosto de 2025.

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 2025, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

Tabla 9: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2024

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Miembros de la Administración
Beatriz Elena Arbeláez Martinez Pedro Alejandro Uribe Diego Fernando Prieto Rivera	Andrés Lozano Umaña

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 2025, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

Tabla 10: Miembros Comité Asesor 2025

COMITÉ ASESOR	
VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTES
Beatriz Elena Arbeláez Martinez*	Camilo Congote Hernández
Andrés Lozano Umaña	Jaime Ruiz Llano
	Juan Antonio Pardo Soto

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 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
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 Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.	**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).
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 22 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	**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 29 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
	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 cinco (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 2025, se llevaron a cabo nueve (9) 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
16 de enero de 2025	No Presencial	75
6 de febrero de 2025	No Presencial	76
13 de marzo de 2025	Presencial	77
15 de mayo de 2025	No presencial	78
18 de junio de 2025	Presencial	79
10 de julio de 2025	No presencial	80
11 de septiembre de 2025	No Presencial	81
10 de noviembre de 2025	No presencial	82
11 de diciembre de 2025	Presencial	83

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2025, se destacan los siguientes:

Tabla 13: Principales Actividades Comité Asesor 2025

COMITÉ ASESOR
TEMARIO
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios procesos de desinversión y propuestas de adquisición
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 2024, del Informe de Gobierno Corporativo 2024 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2024
Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios
Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos TIN
Formador de Liquidez 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 2025 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 2025, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ciento veinte millones ciento ochenta mil pesos ($120.180.000).

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 2025 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 2025, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Luis Fernando Diaz del Castillo, a la sesión que se relaciona a continuación:

Tabla 14: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2025

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
8 de febrero de 2024	No presencial	76
10 de noviembre	No presencial	82

3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2025, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cincuenta y un millones doscientos cuarenta y seis mil pesos ($51.246.000).

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 2025 la firma Deloitte & Touche S.A.S. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2025 la firma recibió a suma de diecinueve millones ochocientos siete mil ochocientos veinte pesos ($19.807.820) 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 en conjunto 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 2025 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 2025 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 trimestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2025, 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 Trimestral

Los resultados trimestrales 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 2025 se adelantaron cuatro (4) teleconferencias trimestrales de resultados realizadas en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de 2025, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el trimestre. El corte correspondiente al último trimestre del año 2025 se presentará en la teleconferencia de resultados programada para febrero del 2026.

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 10 de abril de 2025. 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 2025 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 y se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022 por parte de Titularizadora Colombiana, Administrador Maestro del Programa de Títulos Participativos TIN, certificación que fue renovada en 2025 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, existe un proyecto ejecutado de Paneles Solares en el Inmueble CENDIS Jamar desde octubre de 2023. En la actualidad, la ejecución es del 100% y el proyecto se encuentra en funcionamiento. 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.

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.

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.

Actualmente se está culminando un proyecto de Capex en los activos arrendados por Itaú con el fin de adecuar las cubiertas e instalar paneles que contribuyen a esta gestión ambiental y sostenible de los activos. La inversión se ejecutó en 2025 y se está entregando en el primer semestre de 2026.

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.

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).

Durante el 2025 los órganos de gobierno corporativo de sostenibilidad monitorearon la evolución de la estrategia de sostenibilidad. La gestión del Comité de sostenibilidad y de todos los responsables de las iniciativas permitió hacerle seguimiento a la estrategia al interior de la Compañía. El comité se reunió en el mes de marzo y septiembre de 2025 para mapear la evolución de las iniciativas de sostenibilidad, hacer seguimiento a la matriz de riesgos ASG, la política de inversión responsable y a los compromisos frente al PRI.

En el mes de marzo, el comité analizó los componentes de la política de inversión responsable, incluyendo la matriz de evaluación de emisores, la ponderación de los AUM y la metodología de cupos de crédito y contraparte. Por su parte, en el comité de septiembre se presentó la matriz de riesgos de sostenibilidad, en la cual se incorporaron los riesgos operativos del proceso de sostenibilidad, y se revisó la metodología desarrollada para la medición de la huella de carbono de la compañía.

Durante 2025, la Titularizadora Colombiana avanzó en la medición de su huella de carbono mediante la aplicación del Protocolo GHG. El ejercicio incluyó la identificación, recolección y normalización de información asociada a los alcances 1, 2 y 3, abarcando emisiones directas, consumo de energía eléctrica y emisiones indirectas de la cadena de valor y la movilidad de los empleados. En el alcance 1 se estimaron las emisiones asociadas al consumo anual de gasolina del único vehículo corporativo identificado, mientras que en el alcance 2 se calculó la huella derivada del consumo de electricidad. Para el alcance 3 se incorporaron emisiones de proveedores críticos, viajes corporativos y desplazamientos diarios de los colaboradores. Como resultado, se estimaron emisiones totales de 85,77 toneladas de CO_2 en 2025, equivalentes a 1,28 toneladas de CO_2 por empleado. Con base en estos resultados, se establecieron metas de reducción alineadas con el objetivo nacional de neutralidad de carbono a 2050, junto con un plan de iniciativas y seguimiento anual de consumos y emisiones.

Durante el año se consolidaron avances relevantes en la adopción de los Principios de Inversión Responsable (PRI). Se desarrolló y aprobó por la Junta Directiva la Política de Inversión Responsable de la Titularizadora, alineada con los estándares PRI y los compromisos institucionales en materia de sostenibilidad. Esta política incorpora una metodología formal para la ponderación de activos bajo criterios ASG, aplicable tanto al portafolio propio como a los activos bajo administración derivados de procesos de titularización, fortaleciendo la integración sistemática de estos criterios en la toma de decisiones de inversión.

Como resultado de estos avances, la evaluación PRI 2025 evidencia una mejora generalizada en los puntajes frente a 2024 en todos los módulos evaluados. Se registran incrementos significativos en Policy, Governance and Strategy, reflejando un mayor nivel de formalización y gobernanza, así como mejoras en los módulos de Direct – Fixed Income (SSA – Corporate – Securitised), que dan cuenta del fortalecimiento de los procesos de análisis y gestión ASG. Adicionalmente, el módulo de Confidence Building Measures se ubica en un rango superior, evidenciando avances en transparencia, reporte y calidad de la información. En conjunto, estos resultados confirman un progreso transversal y una mayor madurez institucional en la implementación de los Principios de Inversión Responsable.

A través de estos informes, como signatarios se evalúa y comunica el progreso en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, se identifican áreas de mejora y se demuestra el compromiso de la Titularizadora con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a los inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado.

Para contribuir al desarrollo de temas ASG en el mercado de valores, durante el 2025 la Titularizadora hizo parte de agremiaciones que trabajan por posicionar el tema ASG en el mercado. Fue así como durante el 2025 la Titularizadora participó con la calidad de signatario en las reuniones convocadas por PRI. Las reuniones mensuales de signatarios y las comunidades de práctica generan espacios de discusión colaborativa, donde signatarios de LATAM con prácticas destacadas, comparten sus experiencias y enfoques prácticos; enriqueciendo el conocimiento de todos los participantes y generando eco de las prácticas de inversión responsable en el mercado. Titularizadora participó en el Comité de Finanzas Sostenibles, en las mesas de trabajo para la construcción del Protocolo Social y el Protocolo Verde, y asistió al Congreso de Finanzas para la Equidad, Sostenibilidad y Transformación (FEST) organizadas por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria), compartiendo y fomentando las mejores prácticas de sostenibilidad en el sector.

En cuanto al tema de reportería, la Titularizadora publicó su informe de sostenibilidad, el cual fue elaborado bajo el estándar GRI e incluyó el mapeo de indicadores SASB. El informe contempla el avance de la estrategia y los compromisos en cada uno de los temas materiales identificados por los grupos de interés.

Durante el período se desarrollaron acciones de fortalecimiento de capacidades internas en sostenibilidad, que incluyeron la socialización a toda la Compañía de una cartilla institucional que consolida los lineamientos, políticas y prácticas en esta materia, así como la evaluación de la información relacionada. Adicionalmente, los funcionarios participaron en la capacitación impartida por BID Invest sobre el Sistema de Gestión Ambiental y Social, con el fin de afianzar su conocimiento y aplicación en la gestión de la Titularizadora.

A su vez, internamente se tiene el programa “Piensa Verde” donde participan todos los funcionarios de la Compañía 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).

Titularizadora Colombiana continuará fortaleciendo su estrategia de sostenibilidad con los más altos estándares del mercado.

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 2025

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

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

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 nro. 78-31. Piso 1
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

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

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

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoria

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

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

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

Deloitte.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

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

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría



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

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

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

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

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

Otros Asuntos

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

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

JOHN JAIME MORA HURTADO

Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.12 20:10:17 -05'00'

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

12 de febrero de 2026.

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

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

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	10.513.999	4.840.559
Cuentas por cobrar, neto	6	20.042	156.015
Propiedades de inversión	7	566.884.758	541.560.225
Gastos pagados por anticipado	8	773.486	220.512
Total de activos		**$ 578.192.285**	**$ 546.777.311**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	139.256.553	134.671.175
Pasivos por impuestos	10	1.282.938	643.449
Cuentas por pagar	10	192.781	796.287
Provisiones	11	544.366	511.121
Otros pasivos	12	16.454	16.730
Total de pasivos		141.293.092	136.638.762
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13.1	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		142.389.450	105.198.020
Resultado del ejercicio	13.2	26.760.643	37.191.429
Utilidad del período		50.017.010	54.373.843
Rendimientos pagados a los inversionistas		(23.256.367)	(17.182.414)
Total de Patrimonio		436.899.193	410.138.549
Total de pasivos y patrimonio		**$ 578.192.285**	**$ 546.777.311**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Firmado digitalmente por JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Fecha: 2026.02.13 09:43:49 -05'00'

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.02.13 09:21:45 -05'00'

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

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.12 20:10:32 -05'00'

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

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Firmado digitalmente por JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Fecha: 2026.02.13 09:47:05 -05'00'
JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.02.13 09:22:19 -05'00'
HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.12 20:10:50 -05'00'
JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi informe adjunto)

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Firmado digitalmente por JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Fecha: 2026.02.13 09:47:34 -05'00'
JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.02.13 09:23:13 -05'00'
HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.12 20:11:06 -05'00'
JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi informe adjunto)

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

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

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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Firmado digitalmente por JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Fecha: 2026.02.13 09:48:25 -05'00'
JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.02.13 09:23:36 -05'00'
HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.12 20:11:24 -05'00'
JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-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 2021 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

La Universalidad Inmobiliaria TIN tiene una vigencia de cien (100) años, en todo caso, el término de vigencia de la Universalidad podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora.

La constitución de la Universalidad Inmobiliaria fue realizada el día 25 de octubre de 2018, por los activos subyacentes que comprenden Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 del Prospecto y que son arrendados principalmente a entidades financieras. De igual manera, la Universalidad Inmobiliaria - TIN está conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados con los inmuebles a los que se refiere la Sección 10.5 del Prospecto de la Emisión.

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

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

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

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

a. Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

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

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

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

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

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.5 Pasivos financieros y capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos de la Universalidad, que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia

histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	**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.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	$ 10.508.640	$ 4.835.580
Fondos de inversión colectiva	5.359	4.979
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 10.513.999**	**$ 4.840.559**

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

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

6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

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

(1) Al 31 de diciembre de 2025 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. corresponde a retenciones practicadas y certificadas. El saldo corresponde al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.

(2) Con corte a diciembre de 2025 la cartera se compone principalmente del cliente Olimpica S.A., por $11.416; Daniel Alfonso Castillo por $5.144, BBI Tostao por un valor de $24.418 y otros terceros con saldos menores por $1.031. Con corte a diciembre del año 2024 la cartera se componía principalmente del cliente Tractocar Logistic S.A.S. por $91.399, Inversiones Dama salud S.A.S., por $42.919, BBI Tostao por un valor de $24.750, Inversiones en salud Coosalud SA por $9.502, Daniel Alfonso Castillo por $7.791, y otros terceros con saldos menores por $1.621.

(3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos de periodos anteriores, cuyo deterioro es $ 23,778.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

(1) Corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.

(2) En el año 2025 se realizó la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá al Banco Davivienda SA, por valor de $5.550.000 en el mes de mayo, de los cuales $5.074.218 corresponden al saldo en libros del inmueble a la fecha de la operación de Propiedades de inversión y $475.782 equivalen a ingresos en la venta del respectivo inmueble. Para el año 2024, se realizó la venta en el mes de agosto de un inmueble, ubicado en el municipio de Ocaña (Norte de Santander) al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de $1.645.000, dando como resultado una utilidad de $209.759. Los recursos permanecen en las cuentas bancarias de la Universalidad.

(3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo.

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

Distribución Geográfica - Valor Inmuebles						
Clasificación		dic-25	% dic-2025		dic-24	% dic-2024
Bogotá D.C.	$	328.713.766	58,0%	$	315.789.974	58,3%
Costa Atlántica	$	168.414.004	29,7%	$	159.802.083	29,5%
Otros	$	34.104.289	6,0%	$	31.865.544	5,9%
Medellín	$	25.158.842	4,4%	$	24.058.241	4,4%
Cali	$	10.493.857	1,9%	$	10.044.383	1,9%
TOTAL	**$**	**566.884.758**	**100,0%**	**$**	**541.560.225**	**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 2025 y 2024 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International, Logan Valuación S.A.S., Cushman & Wakefield Colombia S.A.S., y Tinsa Colombia LTDA*., valuadores independientes de la entidad, quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

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

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

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

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

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

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

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Seguros Anticipados	241.428	220.512
Anticipo a proveedores	532.058	-
Total Gastos Pagados por Anticipado	**$ 773.486**	**$ 220.512**

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

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

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos con bancos	138.458.995	133.936.870
Intereses por créditos bancarios	797.558	734.305
Total Obligaciones Financieras	**$ 139.256.553**	**$ 134.671.175**

Las condiciones generales de los créditos son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025:

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

Al 31 de diciembre de 2024:

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

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

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

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

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

10. CUENTAS POR PAGAR – PASIVOS POR IMPUESTOS

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

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

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

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

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

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 2025	31 de diciembre de 2024
Comisión por administración inmobiliaria (1)	477.033	279.374
Comisión por administración maestra (2)	67.333	231.747
Total Provisiones	**$ 544.366**	**$ 511.121**

(1) Provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para el administrador. El incremento se debe principalmente a dos factores, el primero de ellos el incremento de la rentabilidad del vehículo que sirve de base para el cálculo de la comisión y la segunda que para las comisiones de administración la sociedad administradora presentaba un descuento del 8%, mientras que para el año 2025 se retiró ese descuento y se factura la comisión completa.

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

12. OTROS PASIVOS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Anticipos arriendos (1)	2.454	2.730
Garantías recibidas (2)	14.000	14.000
Total	**$ 16.454**	**$ 16.730**

(1) Corresponde a cánones de arrendamiento adelantados de varios terceros, entre ellos Tractocar Logistics SAS por $2.242; y otros menores por $212. Mientras que para diciembre de 2024 el saldo correspondía al tercero Tractocar Logistics SAS por $2.242; y otros menores por $488.

(2) La garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por $14.000. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

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

13.1 Patrimonio Inmobiliario

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Títulos participativos en circulación	263.025.000	263.025.000
Total Patrimonio Inmobiliario	**$ 263.025.000**	**$ 263.025.000**

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

El día 19 de junio de 2025, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual afirmó la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria para los tramos I, II y III. Indicando que para el Tramo 3, que aún no se ha colocado en el mercado, en caso de presentarse cambios en la composición del portafolio o en los documentos del programa al cierre de la operación de la emisión, las calificaciones podrían ser revisadas de manera extraordinaria.

13.2 Resultado del ejercicio

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

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

13.3 Valor de la unidad

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

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

De acuerdo con la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 2 de diciembre de 2024, se aprobó el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad Inmobiliaria a la rueda de renta variable.

Luego del cierre de las operaciones realizada el 9 de mayo de 2025, se informó la culminación exitosa de las actividades por medio de las cuales se dio la activación del mecanismo de división (split) de los títulos participativos TIN, aumentando el número de títulos en circulación, pasando de 52.605 a 19.463.850 títulos al aplicar el factor de conversión de 370:1, aprobado por la Asamblea de Tenedores de Títulos y se adelantó la migración de los títulos Participativos TIN del sistema de renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia – BVC.

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

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

14. INGRESOS

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

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

1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el cual se incrementa por la indexación del IPC en la renovación de los contratos de arrendamiento donde se reconocen ingresos a una tasa del 9.28% tomado del IPC del año 2024. El portafolio de la Universalidad Inmobiliaria ha mantenido indicadores competitivos en el mercado ofreciendo a los inversionistas rentabilidad y un dividend yield estable.

2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos 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. La inflación anual paso de 5.20% en 2024 a 5.10% en diciembre de 2025.

3) El saldo corresponde a ingresos diversos, de acuerdo con los siguientes conceptos:

- Del Tercero BBVA Seguros Colombia, se recibieron 291.813 por concepto de dos (2) indemnizaciones por siniestros ocurridos en marzo (Inmueble Jamar) y abril (Inmueble de Ocaña) de 2025.
- De la Bolsa de Valores de Colombia y Titularizadora Colombia SA se registraron $26.742 y $21.376 respectivamente por concepto de recuperación de mayores valores provisionados por comisiones.
- De Colsubsidio por $98.514, de BBI Tostao SAS por $38.607, de la Cadena Comercial OXXO Colombia SAS por $31.376 y de otros once (11) terceros con saldos inferiores por total de $28.520, que se recibieron por concepto de reembolsos de cuotas de administración.
- Los restantes $236.780, corresponden al tercero Tractocar Logistics SAS, por concepto de una multa por incumplimiento de otro sí, del contrato de arrendamiento.
- $475.782 se registraron como ingreso en la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá al tercero Banco Davivienda SA. Ver detalle en nota 7.2.

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

15. GASTOS OPERACIONALES

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Intereses por créditos bancarios (1)	13.373.400	15.050.898
Comisiones (2)	6.621.062	5.224.748
Honorarios y gastos legales	1.215.384	1.188.656
Impuestos y tasas (3)	2.785.045	2.555.483
Seguros	223.933	189.886
Mantenimiento y reparaciones (4)	2.733.480	1.180.749
Gastos diversos	1.017.928	1.216.677
Total Gastos	**27.970.232**	**26.607.097**

1) La variación de los intereses obedece a una negociación de las tasas de interés con el sector financiero, y que el banco emisor ha disminuido la tasa de intervención en el mercado y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que ocasionó una reducción en el gasto de intereses.

2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron un incremento debido principalmente a dos factores, el primero de ellos el incremento de la rentabilidad del vehículo que sirve de base para el cálculo de la comisión y la segunda que para las comisiones de administración la sociedad administradora presentaba un descuento del 8%, mientras que para el año 2025 se retiró ese descuento y se factura la comisión completa. De acuerdo con la nueva estructura de comisiones aprobadas, el gasto por comisión se incrementa a favor de la sociedad administradora, como se describe a continuación:

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

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

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

Valor Promedio de Valoración		
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 los inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago.

4) Los saldos corresponden a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación. Se está ejecutando la ampliación de la cubierta de la bodega de Jamar, gasto que corresponde a $951.888, que obedece al 35% del total de la cuenta al 31 de diciembre de 2025.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Gastos comisiones de administración	4.180.566	2.966.040
Total transacciones con parte relacionadas	**4.180.566**	**2.966.040**

La Titularizadora colombiana al ser administrador de la Universalidad cobra una comisión por concepto de administración, la variación corresponde al cambio en el cálculo de dicha comisión. Ver detalle en numeral 2 de la nota 15, donde se indica las modificaciones para el cálculo de comisión.

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la Universalidad la exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Además de lo anterior la Universalidad está expuesta a riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora Colombiana como administradora de la Universalidad.

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

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

a) Riesgos de mercado:

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

Descripción 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

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Índice de cartera vencida (1)	0.01%	0.29%

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

c) Riesgo de liquidez

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

Descripción 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.

5. Se mantendrá en el efectivo y equivalentes de efectivo, apropiaciones para el cumplimiento de las obligaciones financieras, impuestos por pagar y otras obligaciones que afecten el flujo de la Universalidad, el equivalente a:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Índice de cobertura mensual (1)	5.24 veces	3.65 veces

(1) El índice de cobertura mensual se calcula teniendo en cuenta el efectivo y sus equivalentes sobre las obligaciones financieras e impuestos. La variación corresponde al incremento en el efectivo debido a la venta del inmueble explicado en la Nota 7.2, y en parte a la baja de las tasas de interés dada la coyuntura actual y a la reducción de las tasas por parte del Banco de la República.

d) Riesgo de Vacancia

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

Descripción 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 12 de febrero de 2026, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.

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

Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Certificación a los Estados Financieros

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

- Los activos y pasivos de la Universalidad existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Universalidad en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados,

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

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ

Firmado digitalmente por JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Fecha: 2026.02.13 09:49:28 -05'00'

Juan Pablo Herrera
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO

Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.02.13 09:25:35 -05'00'

Hernán Mauricio Cardona Rozo
T.P. 91.802–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 2025, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el periodo del Informe y la fecha en que se tramite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

ANEXO 2.
CERTIFICACIONES

CERTIFICACIÓN

En mi condición de representante legal, 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, relacionada con la información periódica de los emisores, me permito certificar que tota la información financiera y la incluida en el informe de gestión comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2025.

La presente certificación se expide los veinte (20) días del mes de febrero del año 2026.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 nro. 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 Internacionales de Auditoría 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 2025, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio 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 23 de febrero del 2026.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas 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 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 fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2025. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia.

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 aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos *por 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.

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

Deloitte.

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 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 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B* opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2025.

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.02.23 22:33:19 -05'00'

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

23 de febrero del 2026

Informe del Representante Legal
sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2025

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 ejercicio 2025, la Junta Directiva, con el apoyo de sus comités, conoció y efectuó seguimiento a los asuntos relevantes asociados al sistema de control interno - SCI, incluyendo el desempeño de los principales controles y la evolución del perfil de riesgos. En desarrollo de sus funciones de supervisión, revisó la información periódica que le fue presentada sobre el funcionamiento del SCI e impartió directrices orientadas al fortalecimiento de cada uno de los elementos que lo conforman; igualmente, fue informada sobre 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, ejecutó autoevaluaciones y 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 independiente del sistema de control interno fue realizada por la auditoría interna de acuerdo con el plan anual de auditoría y complementada por las evaluaciones efectuada por la auditoría externa de la Universalidad. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la eficacia 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 la Vicepresidencia de Negocios, las realizadas por parte de la Auditoría Externa y la dirección de Auditoría Interna, 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 2025.

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

Informe del Gestor Inmobiliario 2025

Mercado Inmobiliario en Colombia

El panorama del mercado inmobiliario colombiano de uso no residencial muestra un giro hacia la reactivación. El licenciamiento de nuevas áreas para oficinas, comercio e industria creció con fuerza en 2025: de acuerdo con el DANE, en marzo se aprobaron 1,63 millones de m^2, un aumento anual de 39,9 % en la superficie total licenciada, impulsada por un alza de 78,4 % en los destinos no habitacionales. Este repunte se explica por el retorno a la presencialidad, el avance de proyectos logísticos y la recomposición regional del sector, con Bogotá y Cundinamarca liderando la recuperación. Simultáneamente, la tasa de vacancia de oficinas en Bogotá se redujo a 7 % y la absorción neta de espacios A+ alcanzó 40.237 m^2, mientras que en bodegas la disponibilidad descendió a 4,04 % con una absorción de 87.935 m^2; estos niveles de ocupación históricamente bajos reflejan un mercado ajustado y presionan al alza los cánones de arrendamiento.

A escala nacional, las vacancias en oficinas e industrial han caído a mínimos desde 2021 y las rentas medias han venido aumentando, lo que confirma una preferencia por activos de alta especificación y proyectos a la medida que respondan a la demanda de logística, e-commerce y BPO. En el segmento retail se observa estabilidad con tasas de disponibilidad controladas y absorciones positivas tanto en Bogotá como en Cali; la demanda privilegia ubicaciones consolidadas y formatos de gastronomía y entretenimiento. En conjunto, los indicadores sugieren que el mercado inmobiliario no residencial entra en una fase de expansión moderada pero más selectiva: la reactivación del consumo y la diversificación geográfica sostendrán el dinamismo, aunque la disponibilidad limitada y el encarecimiento de los espacios prime anticipan mayores rentas y un enfoque de desarrollo más prudente.

La evolución del área aprobada para licencias de construcción destinadas a comercio, industria y oficinas durante los últimos doce meses refleja la continuidad del proceso de desaceleración del mercado inmobiliario no residencial, en concordancia con el comportamiento observado en los ciclos recientes de actividad económica del país.

El sector comercio concentra el mayor volumen de área licenciada a lo largo del periodo analizado, manteniéndose en niveles cercanos a 1,5 millones de m^2 al cierre del último mes. No obstante, se observa una dinámica marcada por fluctuaciones, con incrementos temporales que no se consolidan en una tendencia sostenida de crecimiento. Este comportamiento es consistente con la menor aprobación de nuevos proyectos comerciales y con una mayor focalización del sector en ampliaciones, adecuaciones y optimización de activos existentes.

En el sector industrial, el área aprobada alcanza aproximadamente 505 mil m^2 al cierre del periodo. A lo largo del año se presentan variaciones asociadas a la aprobación puntual de proyectos, seguidas de correcciones que evidencian una postura prudente por parte de los desarrolladores, en un entorno caracterizado por altos costos financieros, mayores costos de construcción y condiciones macroeconómicas restrictivas.

Por su parte, el sector de oficinas continúa registrando los menores niveles de área aprobada, cerrando el periodo con alrededor de 404 mil m^2. La tendencia observada confirma la prolongación del ajuste iniciado en años anteriores, influenciado por la adopción de esquemas de trabajo híbridos, los niveles de vacancia existentes y la limitada disposición a desarrollar proyectos de carácter especulativo. Los incrementos observados en algunos meses responden a proyectos específicos y no alteran la tendencia general del segmento.

En conjunto, el comportamiento de las licencias aprobadas por destino evidencia que el mercado inmobiliario no residencial se mantiene en una fase de ajuste, en la que la actividad constructora continúa condicionada por el entorno macroeconómico, el acceso al financiamiento y la evolución de la demanda en cada uno de los sectores analizados.



1 - Gráfica 1. Evolución del área aprobada para licencias de construcción (m^2) por destino. Fuente: DANE, Estadísticas de Licencias de Construcción.

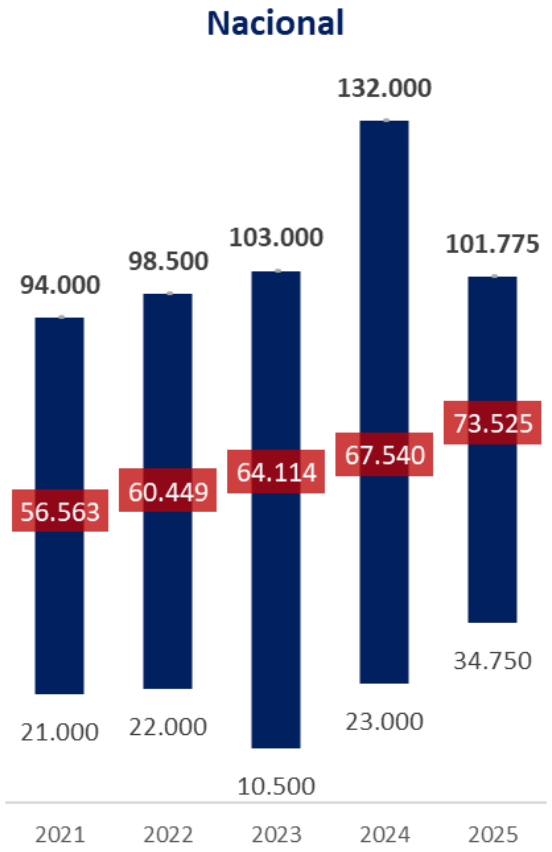
Sector de Oficinas

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 septiembre de 2025.



2 - Gráfico 2. Evolución del inventario y vacancia del sector oficinas (millones de m2) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



3 - Gráfico 3. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a septiembre 2025

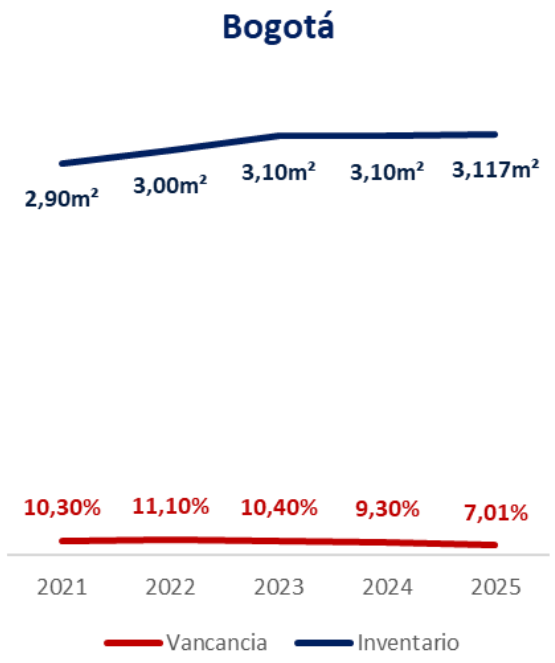
Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Nacional

En Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla el inventario continuó con su senda en aumento, creciendo a lo largo del año hasta alcanzar los 4,44 millones de m^2. De estos, casi el 70,3% se ubica en Bogotá, con más de 3,1 millones de m^2, seguido de Medellín, con 19,9%, Barranquilla (5,7%) y finalmente Cali (4,2%). Entre estas ciudades, Medellín muestra la menor vacancia, 5,76%, ligeramente superior al 5,48% registrado en el mismo periodo del año anterior. Barranquilla también muestra un repunte, pasando de 5,05% a 6,53%, aunque sin llegar a ser signo de alarma. Por otro lado, Cali y Bogotá redujeron su vacancia de 8,30% y 8,86% a 8,26% y 7,01% respectivamente. En términos consolidados, esto se traduce a una vacancia de 6,78%, más más de 2 p.p. por debajo del 8,7% registrado a finales del año 2024, consolidando la reducción posterior al periodo de pandemia.

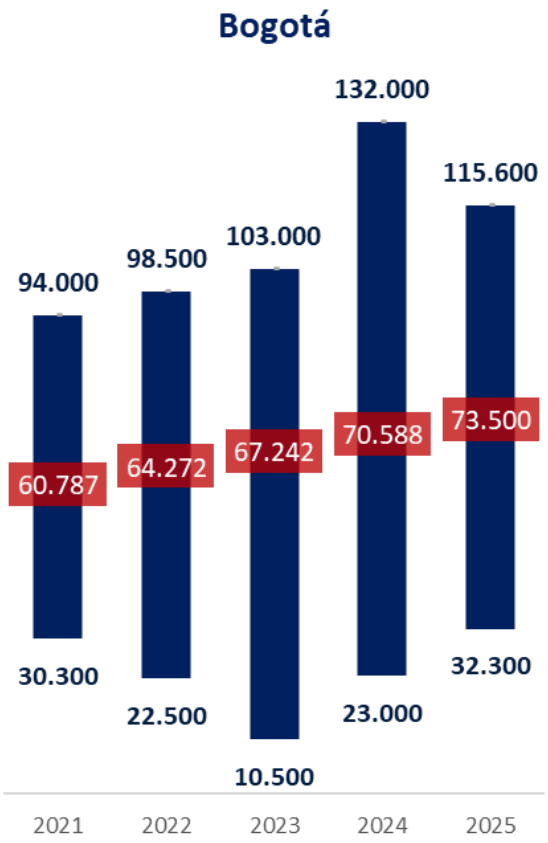
El canon de arrendamiento promedio en las principales ciudades del país aumentó de $67.540 por m^2/mes a $73,525, y aunque lo mismo puede decirse del canon mínimo, el canon máximo se redujo considerablemente a nivel nacional, pasando de $132.000 por m2 mensual a ligeramente por debajo de los $102.000. regresando a niveles similares a los observados en el 2023.

Finalmente, la absorción neta fue positiva para todas las ciudades en el tercer trimestre del año, aumentando en Cali y Barranquilla frente al mismo periodo del año anterior, pero con caídas en Medellín y Bogotá. En el agregado, las principales ciudades presentaron una absorción de 59.667m^2 en el tercer trimestre del año, frente a 66.045m^2 en el mismo periodo del 2024.



4 - Gráfico 4. Evolución del inventario y vacancia del sector oficinas (millones de m2) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



5 - Gráfico 5. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado de oficinas Q3 Bogotá 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Bogotá

Particularmente, Bogotá presentó un aumento de 1,1 millones de m^2 a 1,117 millones de m^2 en su inventario de oficinas durante los primeros tres semestres del año, con nueva área concentrada en el sector salitre. Su vacancia se redujo a 7,01%, siendo los sectores de Chicó y Andino los más bajos, en 2,95% y 3,0% respectivamente, mientras Cedros alcanza 11,80%, siendo junto a Santa Bárbara los únicos sectores con aumento frente al mismo periodo del 2024. Finalmente, en cuanto a absorción, esta fue positiva en la mayoría de los sectores, a excepción de Cedros y Santa Bárbara, aunque fue inferior a la del 2024 en todos los sectores menos Salitre, al consolidarse la recuperación tras la pandemia.

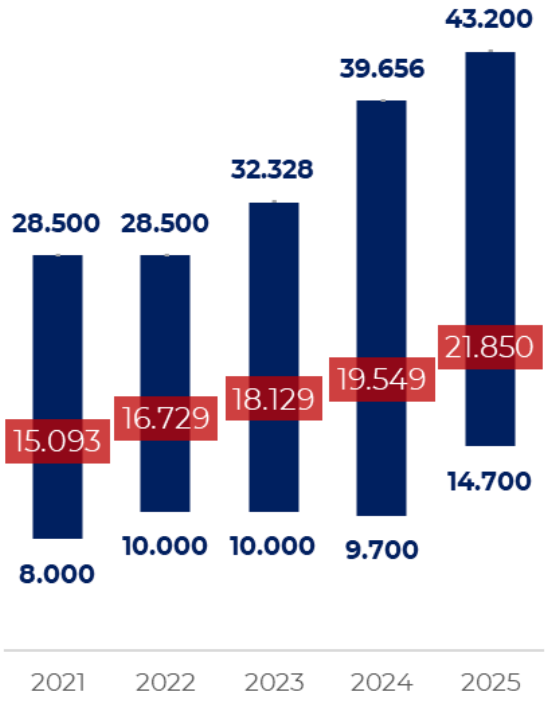
Sector Industrial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercial al 30 de junio de 2025 a nivel nacional, y a 30 de septiembre para la ciudad de Bogotá únicamente, los datos más recientes disponibles,



6 - Gráfico 6. Evolución del inventario y vacancia del sector industrial (millones de m2) a junio 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



7 - Gráfico 7. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a junio 2025

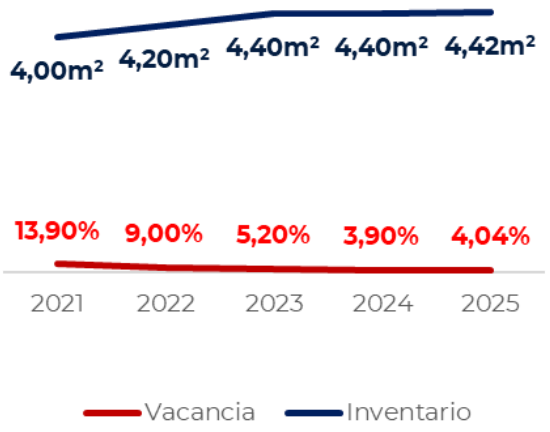
Fuente: Colliers. Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Barranquilla, Medellín y Cali 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Nacional

Al 30 de junio del 2025, para el conjunto de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, el inventario total de bodegas se situó en 8,04 millones de metros cuadrados (m^2), aumentando 9,51% frente al mismo periodo del año anterior. La ciudad con el mayor aumento fue Cali, con un 62,58%. Al mismo tiempo, Cali presenta la menor tasa de disponibilidad, el 1,71%, frente al 6,01% un año antes, mientras Barranquilla y Medellín también vieron caídas, pasando de 3,58% y 4,70% a 3,51% y 3,40% respectivamente. El total, de igual modo, se redujo de 4,53% a 3,80%, con una oferta de 305.171 m^2 frente a 332,210m^2 un año antes.

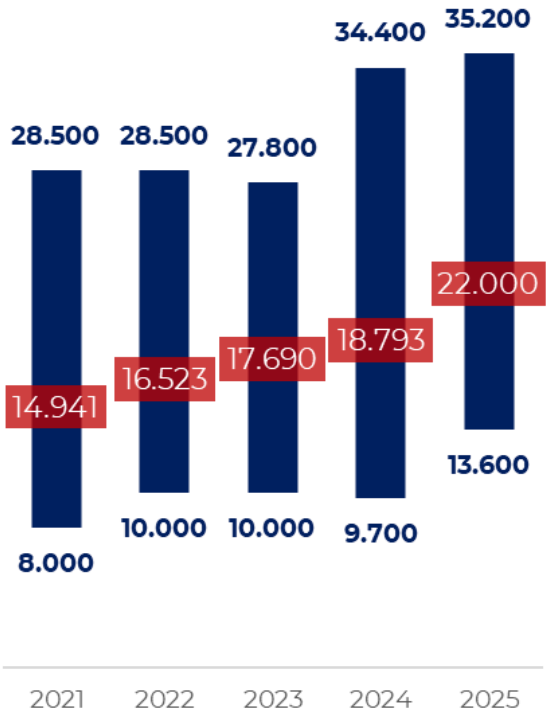
En consecuencia, todas las ciudades mostraron aumentos en la absorción neta, que salvo para Barranquilla, donde fue 1.475m^2, las otras ciudades habían presentado cifras negativas en el mismo periodo del 2024, mostrando mejoría en el sector.

Por otro lado, el canon de arrendamiento promedio se redujo ligeramente en total, quedando en $21,850 m^2/mes, frente a $22,550 m^2/mes un año antes (-3,1%). El canon más bajo estuvo en Cali donde el promedio fue de $14.000 m^2/mes, 7.000m^2$/mes menor al año anterior, mientras el más alto fue de $30.100 m^2/mes, en Medellín, aumentando 2.400m^2$/mes, y con un canon máximo de 43.200m^2$/mes.



8 - Gráfico 8. Evolución del inventario y vacancia del sector industrial (millones de m2) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado industrial Q3 Bogotá 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



9 - Gráfico 9. Evolución del rango y promedio de canon de arrendamiento ($COP/m2 mes) a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado industrial Q3 Bogotá 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Bogotá

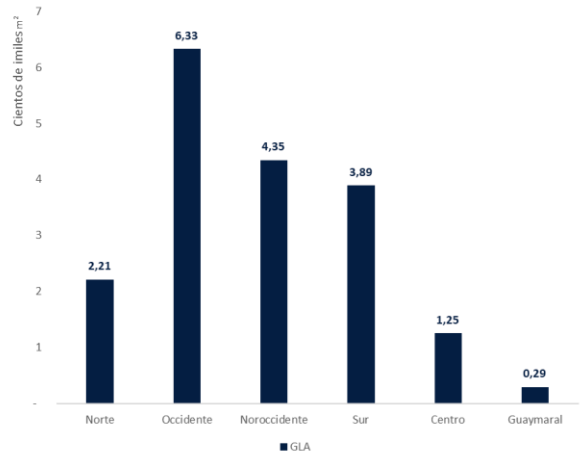
La ciudad de Bogotá, para 30 de septiembre del 2025, tenía un inventario de bodegas de 4,42 millones de m^2, frente a 4,38 millones m^2 en el mismo periodo del año anterior, un aumento de 0,94%. Esto, impulsado por un crecimiento en el sector Tocancipá del 8,63%. En términos de disponibilidad, para la ciudad se ubica en 4,04%, menor al 5,02% previo, siendo Tocancipá el de mayor cifra, con 12,35%, mientras el Occidente, con una disponibilidad de 0,88%, tiene la mínima.

Solo Funza presentó una absorción neta negativa, de -1.187m^2, aunque esto representa una mejoría frente al año anterior cuando fue de -8.721m^2. Todos los sectores vieron una mayor absorción, siendo el corredor industrial de la Calle 80 el de mayor cambio, pasando de una absorción de -16.534m^2 a 26.028m^2.

Finalmente, el canon de arrendamiento promedio se ubicó en $22.000 m^2/mes, un aumento del 4,76% frente a los $21.000 m^2/mes para el mismo periodo del año anterior. El canon promedio más alto se ubicó en el corredor industrial de Occidente, a $33.700 m^2/mes, mientras el menor fue en Mosquera, donde se ubicó a $19.300 m^2/mes, seguido de cerca por Funza, $500 m^2/mes mayor.

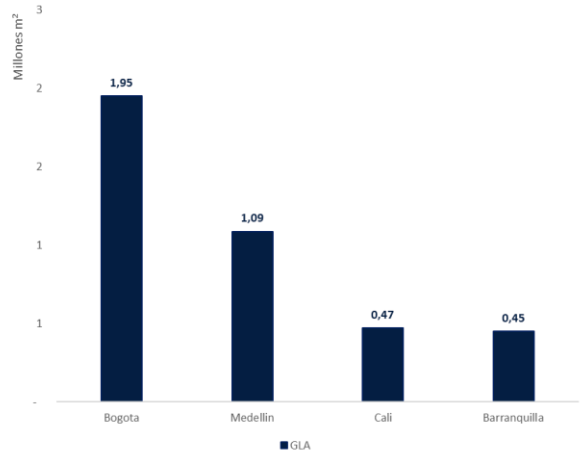
Sector Comercial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercial a septiembre de 2025.



10 - Gráfico 10. Evolución del inventario del sector retail a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado retail Q3 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.



11 - Gráfico 11. Evolución del inventario del sector retail a septiembre 2025

Fuente: Colliers. Reporte de mercado retail Q3 Bogotá, 2025. Cálculos Titularizadora Colombiana.

Nacional

Entre septiembre del 2024 y 2025, para las ciudades de Bogotá, Cali, Medellín y Barranquilla el inventario creció, pasando de 3,83 millones de metros cuadrados a 3,96 millones m^2, representando un aumento del 3,36%. Entre estas ciudades, Medellín fue la de mayor crecimiento, un 8,5%. llegando a 1,09 millones m^2, seguido de Barranquilla y Cali, con un 5,1% y 2,7% respectivamente.

En total, la tasa de disponibilidad a nivel nacional fue del 3.61%, lo cual representa una reducción de 0,7p.p. frente al mismo periodo del año anterior, cuando se situó en 4,31%. Barranquilla presenta la mayor disponibilidad, aumentando de 5,85% a 9,17%, con 41.279m^2

ofertados. Al contrario, Medellín, Cali y Bogotá sostuvieron la tendencia del año anterior, pasando de 1,45%, 8,38% y 4,47% de disponibilidad, respectivamente, a 0,80%, 6,70% y 3,14%, llevando a una caída de la oferta total en 13.575, de 165.395m^2 a 142.934m^2.

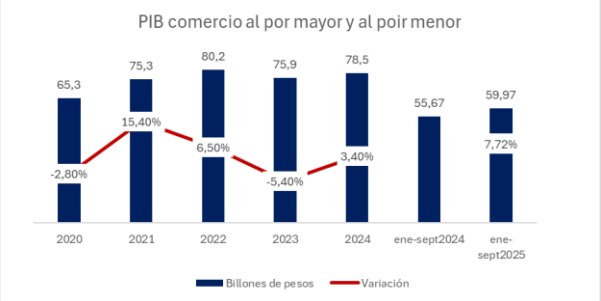
Como resultado, la absorción neta fue de 122.559m^2, 58,8% mayor a la del mismo periodo del año anterior, con el mayor aumento en Medellín (cerca de 69 mil m^2), con Cali la única ciudad con una menor absorción, pasando de 65.234m^2 a 19.739m^2.

Finalmente, el canon de arrendamiento promedio se situó en $83.925/m^2, siendo más alto en Medellín, donde se situó en $110.000/m^2 frente a $105.800/m^2 el año anterior. En contraste, Cali tuvo el menor canon promedio, de $56.900, aumentando 2,895 en el año, mientras Bogotá y Barranquilla, tuvieron caídas de 2,3% y 2,9% respectivamente.

Bogotá

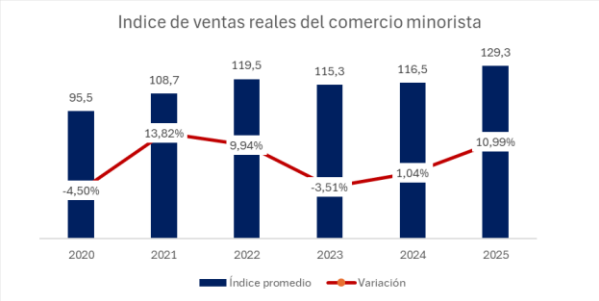
La capital del país, como se mencionó anteriormente, presentó una tasa de disponibilidad del 3,14% a septiembre del 2025, concentrado principalmente en el sector de Guaymaral, donde alcanza el 19,54%, casi 15 puntos porcentuales más que cualquier otra área, aunque con una reducción frente al mismo periodo del año anterior, cuando se ubicó en 21,51%. Esto, a pesar de ser el área con el menor canon de arrendamiento por metro cuadrado, a $45,700. El Centro, por el contrario, muestra una disponibilidad de solo 0,35%, equivalente a 440m^2, mientras que el sector norte tiene el mayor canon promedio, en $152,300/m^2, con una disponibilidad de 1,89%. Año a año, todos los sectores de la capital observaron una reducción en la disponibilidad, a excepción del Noroccidente, con un ligero repunte, al pasar de 2,53% a 2,64%.

Comercio Minorista



12 - Gráfico 12. Tamaño (billones de pesos) y variación anual del comercio al por mayor y al por menor a precios constantes. DANE. Cálculos Titularizadora Colombiana

Finalizado el tercer trimestre del 2025, el Producto Interno Bruto colombiano había crecido 3,6% frente al mismo periodo del año anterior. Uno de los principales sectores detrás de este fenómeno fue el Comercio al por mayor y al por menor, quien para el año corrido había crecido 7,72%, continuando la senda observada en el 2024, cuando el año cerró con un crecimiento del 3,40% e impulsando la reactivación de ventas a través de descuentos y estrategias afines.



13 - Gráfico 13. Índice de ventas reales del comercio minorista y variación anual. DANE. Cálculos Titularizadora Colombiana

El índice de ventas reales promedio para el comercio minorista refleja esta dinámica, observando cómo tras un 2023 de decrecimiento, el sector ha vivido dos años seguidos de crecimiento, en particular con un fuerte 2025, donde el año cerró con casi un 11% de crecimiento frente al 2024. Esto fue resultado de un buen desempeño a lo largo del sector, entre los que destacan las ventas de equipos de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico, con un crecimiento del 38,4%, y los equipos y aparatos de sonido y video como televisores, el cual creció un 25,4%

Parte de esto debe atribuirse al buen momento de la demanda interna, como muestra Índice de Confianza del Consumidor, el cual, de acuerdo con la Encuesta de Opinión al Consumidor de Fedesarrollo, ha seguido una tendencia al alza a lo largo del año, cerrando con cuatro meses en terreno positivo, el último de ellos (diciembre) en 19,9, su mayor cifra desde diciembre del 2014.

I. Emisiones

Durante 2025 no se realizaron nuevas emisiones de títulos TIN; la gestión se centró en la renovación de créditos y en la sustitución de la deuda existente para reducir costos y fortalecer la posición financiera del vehículo. El plan 2026 contempla una tercera emisión enfocada en inmuebles industriales de alta especificación y locales en centros comerciales, acompañada del reemplazo total de la deuda para mejorar la eficiencia operativa.

II. Generación de negocios

Plan estratégico

El plan estratégico 2026 se construye sobre un enfoque disciplinado de inversión. En el sector comercial se priorizarán centros comerciales regionales consolidados y locales en corredores urbanos de alta densidad, con contratos indexados e inquilinos sólidos, evitando formatos secundarios sin componente experiencial. En oficinas la estrategia es selectiva, enfocada en activos prime o reposicionables, orientando el CAPEX a eficiencia y sostenibilidad y ofreciendo espacios híbridos para reducir vacancias. Para el sector industrial, identificado como motor del mercado no residencial, se invertirá en activos de última milla y parques modernos en

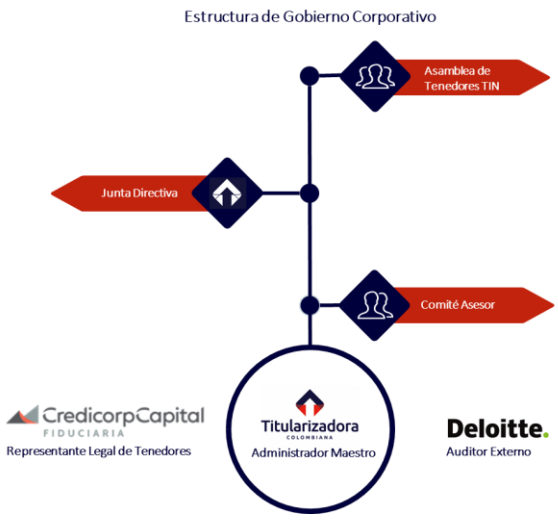
corredores como Bogotá–Sabana, Antioquia y el Caribe portuario, con contratos de al menos cinco años. De forma transversal, el plan propone reemplazar la deuda financiera, priorizar inversiones industriales y comerciales, desarrollar créditos a mediano plazo con tasas favorables, buscar contratos alineados al mercado (IPC + 1 %) y crecer en ciudades donde ya existe presencia, manteniendo disciplina en adquisición y gestión.

Estructuración de inversiones potenciales

En 2025 se analizaron 123 activos inmobiliarios (97 de comercio, 18 industriales, 6 de oficinas y 2 de otros usos), siguiendo un proceso riguroso de evaluación. De estos, 6 activos avanzaron al comité interno, 4 fueron presentados al Comité Asesor (todos industriales) y 2 alcanzaron la fase final de cierre. El pipeline evidencia la disciplina en la selección, privilegiando la calidad sobre el volumen.

Comité Asesor y Junta Directiva

En 2025 el vehículo contó con 38 arrendatarios activos y 47 contratos vigentes. La Junta Directiva de la Titularizadora realizó ocho reuniones relacionadas con asuntos inmobiliarios en 2024 y se apoyó en tres reuniones del Comité de Junta Inmobiliario. Además, se llevaron a cabo 6 consejos de administración y 64 reuniones de consejo. En el ámbito de los tenedores de Títulos TIN, se celebraron 52 asambleas ordinarias y 4 extraordinarias, donde se tomaron decisiones estratégicas y se mantuvo un riguroso seguimiento normativo. Las relaciones contractuales se administraron activamente con 11 negociaciones comerciales y 10 procesos de otrosí, buscando siempre optimizar términos y salvaguardar los intereses del fondo. La Asamblea Ordinaria del 10 de abril de 2025 aprobó el Informe de Gestión 2024 y las modificaciones al plazo de estabilización de los niveles de exposición, así como el cambio en la fecha de la Asamblea Ordinaria. El Comité Asesor, por su parte, sesionó en 10 ocasiones durante 2025; recomendó nuevos negocios a la Junta, supervisó la gestión del administrador maestro, gestor y administrador inmobiliario, evaluó los temas presentados a la asamblea y veló por la adecuada gestión de los conflictos de interés.



Estudios de mercado periódicos

Los estudios de mercado de 2025 fueron la base de la estrategia 2026. Identificaron que el sector industrial es el principal motor del mercado inmobiliario no residencial, impulsado por el e-commerce y el nearshoring, con vacancias del 3 % al 6 % en parques clase A. En el sector comercial se destaca el comercio prime como fuente resiliente de flujo y la necesidad de priorizar corredores urbanos de alta densidad. En oficinas, el mercado continúa en transición post-pandemia: la vacancia elevada del stock B/C (10 %–15 %) contrasta con la demanda concentrada en edificios AAA, lo que abre oportunidades de reposicionamiento y requiere CAPEX orientado a eficiencia.

Debida Diligencia y Avalúos

Se programaron y ejecutaron 114 avalúos inmobiliarios, cumpliendo el 100 % del plan anual. Los avalúos fueron realizados por firmas independientes (Tinsa, Colliers, Cushman & Wakefield y Logan Valuation) con rotación bianual de inmuebles. El valor total de los avalúos aumentó 4,8 % frente a 2024, de 562.236 millones a 589.217 millones de pesos.

III. Gestión del portafolio

Comité de activos

Durante el año 2025 se adelantaron 25 comités de activos. 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 2025											
Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2	2	2	2	1	3	3	2	2	2	2	2

14 - Comité de Activos realizados por mes

Impuestos

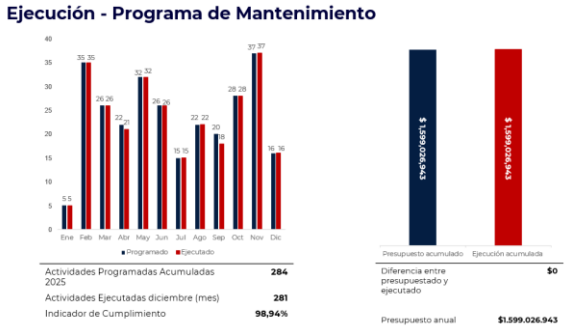
Se gestionaron de manera oportuna los impuestos prediales y demás obligaciones tributarias de los inmuebles, garantizando el cumplimiento fiscal y optimizando la carga tributaria del portafolio.

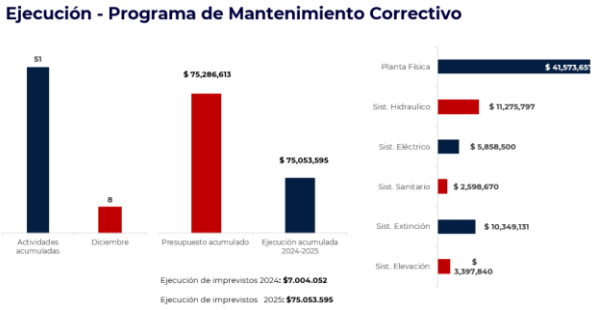
Seguros

Durante el año se renovaron las pólizas de seguros de todos los inmuebles, asegurando coberturas integrales contra riesgos patrimoniales y de responsabilidad civil, y procurando condiciones competitivas en las primas.

Reparaciones y mantenimiento

El programa de mantenimiento logró un cumplimiento del 98,94 %, dadas las desinversiones del año, no fue necesario el cumplimiento del 100% programado y en ese orden de ideas se tuvieron 281 actividades ejecutadas de 284 programadas. La ejecución cumplió el presupuesto, con una inversión de 1.599.026 millones frente a un presupuesto anual de 1.599.026 millones. El mantenimiento correctivo se concentró en sistemas de elevación, extinción, sanitarios, eléctricos, hidráulicos y planta física, con un gasto de cerca de $75.053.595 millones en 2025.





Representación en copropiedades

El gestor participó activamente en los órganos de las copropiedades. Se realizaron 52 asambleas ordinarias y 4 extraordinarias, además de 6 consejos de administración y 64 reuniones ejecutivas de consejo, lo que asegura la defensa de los intereses del fondo en decisiones de copropiedades y facilita la coordinación con administradores y arrendatarios.

IV. Rentabilidad del portafolio

Rentabilidad

A cierre de 2025, los ingresos operacionales alcanzaron 46.938 millones de pesos, 4,8 % por encima del presupuesto. El NOI fue de 40.307 millones, superando en 2,37 % la meta, y el EBITDA llegó a 32.341 millones, prácticamente en línea con lo presupuestado. Las distribuciones de rendimientos sumaron 23.256 millones, un 2,4 % más de lo proyectado, con un Dividend Yield de 5,43 % en diciembre. La rentabilidad LTM fue de 12,51 % (IPC + 7,05 %), mientras que desde el inicio del vehículo se sitúa en 12,95 % E.A., con una composición del 54 % por valorización y 46 % por flujo. Las ocupaciones económicas y físicas alcanzaron

97,17 % y 96,54 %, respectivamente, y la cartera vencida fue apenas del 0,01 %. Los avalúos del portafolio se incrementaron 4,8 % frente a 2024.

Contratos de arrendamiento

El portafolio mantiene 47 contratos de arrendamiento vigentes con 38 arrendatarios activos, lo que evidencia la diversificación y estabilidad de los ingresos. Durante 2025 se gestionó la estructura contractual existente mediante renegociaciones y procesos de otrosí para ajustar condiciones y plazos, garantizando la permanencia de inquilinos clave. Este enfoque permitió sostener una ocupación económica de 97,17 % y ocupación física de 96,54 %, sin un incremento significativo en la rotación de arrendatarios.

Actualización de avalúos

Durante 2025 se programaron y ejecutaron 114 avalúos, cumpliendo el 100 % del plan anual. Los avalúos se realizaron con avaluadores independientes (Tinsa, Colliers, Cushman & Wakefield y Logan Valuation) garantizando rotación bianual de inmuebles. El valor total de los activos valuados aumentó 4,8 %, al pasar de $562.236 millones en 2024 a $589.217 millones en 2025.

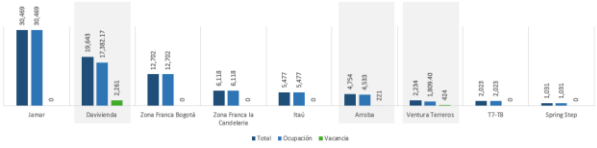




IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio

Vacancias

La vacancia económica se situó en 2,83 % y la vacancia física en 3,46 %, lo que implica ocupaciones del 97,17 % y 96,54 %, respectivamente.



15 - M2 de área vacante por portafolio

Absorción

Se mantuvo una absorción neta positiva gracias a las renovaciones de contratos y a la colocación de espacios liberados; la mejora en ingresos obedeció a la gestión activa de la vacancia y la cartera.

Retención

La tasa de retención del portafolio se mantuvo en 98 % durante 2025, reflejando estabilidad en las relaciones con los arrendatarios y un adecuado diseño de los contratos. Este indicador no obedece a firmas adicionales, sino a la permanencia de inquilinos existentes gracias a la fortaleza crediticia de los arrendatarios y a la ubicación estratégica de los activos. La baja rotación contractual redujo costos de adecuación y comercialización, y contribuyó al control de la vacancia.

Colocación, aliados y clientes

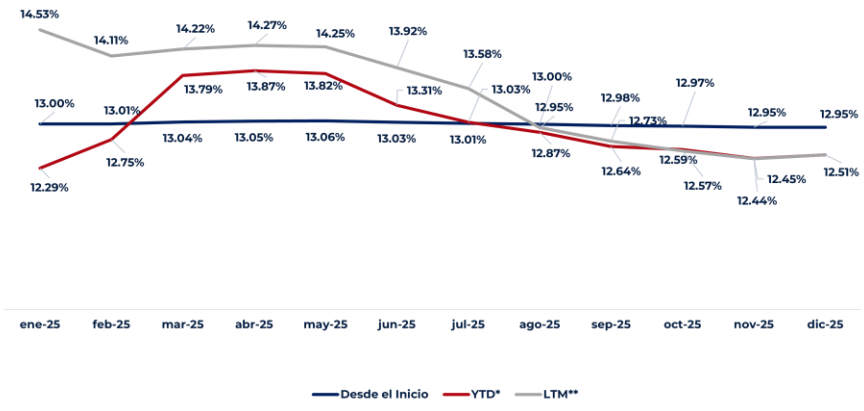
Se fortalecieron las relaciones con arrendatarios y aliados. Al 31 de diciembre de 2025 la cartera vencida era de 28 millones de pesos, concentrada en BBI Colombia (90 %) y Olímpica (10 %); a 5 de enero se había recuperado el 10 %, y se gestionaron activamente los saldos mayores a 90 días, lo que respalda la estabilidad del flujo de caja. Es importante tener en cuenta que la cartera de BBI es una cartera en restructuración con un plan de pagos definido con abonos mensuales, por consiguiente no se considera cartera perdida sino de recuperación proyectada en el tiempo.

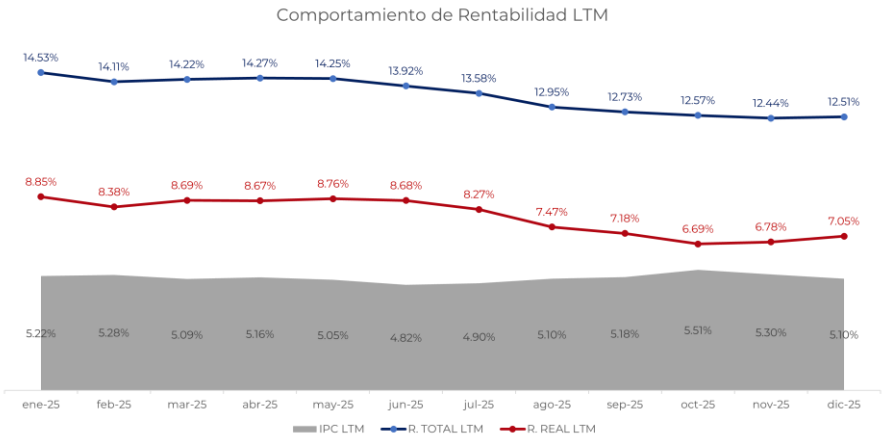
Novedades por portafolio

En 2025 no se realizaron nuevas adquisiciones, debido a la prudencia en el uso de recursos y a las condiciones del mercado. El gestor se concentró en optimizar la operación de los activos existentes, mediante mejoras de mantenimiento, renegociaciones de contratos y seguimiento a la vacancia. Cualquier novedad relevante (ingreso de nuevos arrendatarios, remodelaciones, ajustes de layout o liberaciones de espacios) deberá incluirse una vez se disponga de la información específica del inmueble correspondiente.

Histórico de rentabilidad del portafolio

El Título Inmobiliario TIN ha mantenido una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios comparables. A diciembre de 2025 la rentabilidad LTM se situó en 12,51 % E.A., equivalente a IPC + 7,05 %, mientras que la rentabilidad desde el inicio del vehículo alcanza 12,95 % E.A.. El Dividend Yield LTM fue de 5,47 %, con un nivel de 5,52 % en diciembre de 2025. Estos resultados reflejan una gestión financiera disciplinada, apoyada en la estabilidad de los flujos de arrendamiento y la revalorización de los activos.





Portafolio de Inmuebles

Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio estaba conformado por 96 activos inmobiliarios, con un área arrendable de 84.037 m^2. El valor total de los activos administrados ascendió a $578.192 millones, reflejando la revalorización de los inmuebles. El portafolio mantiene una diversificación equilibrada entre los sectores industrial, comercial y de oficinas, con un enfoque en activos prime y estratégicamente ubicados. Las ocupaciones alcanzaron 97,17 % (económica) y 96,54 % (física), evidenciando la calidad de los inmuebles y la gestión activa en la retención de arrendatarios.

Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios

Estrategia de inversión

- **Industrial:** Continuar con el impulso del e-commerce y el nearshoring, invirtiendo en activos de última milla y parques industriales de alta especificación en corredores como Bogotá-Sabana, Antioquia y el Caribe portuario. Se busca contratos de arrendamiento superiores a cinco años y locaciones con fácil acceso logístico.
- **Comercial:** Concentrarse en centros comerciales regionales consolidados y en locales ubicados en corredores urbanos de alta densidad; privilegiar inquilinos sólidos y contratos indexados, evitando formatos secundarios sin componente experiencial.
- **Oficinas:** Adoptar una posición selectiva, adquiriendo activos prime o reposicionables con potencial de reconversión a usos mixtos; destinar el CAPEX a eficiencia energética y sostenibilidad y ofrecer modalidades flexibles (espacios híbridos) para reducir vacancias.

Transversalmente, la estrategia contempla reemplazar la deuda financiera, priorizar inversiones industriales y comerciales, desarrollar créditos a mediano plazo con tasas competitivas, mantener la disciplina en el proceso de adquisiciones y crecer en ciudades donde ya se tenga presencia.

Ventajas competitivas

El gestor inmobiliario se distingue por su acceso a oportunidades exclusivas gracias a la red de desarrolladores y aliados estratégicos de la Titularizadora, lo que permite recibir proyectos antes de su salida al mercado. Se apoya en alianzas de largo plazo con grupos empresariales, asegurando la alineación de intereses y la recurrencia de negocios. La organización cuenta con un robusto sistema de análisis de datos, que integra información propia del portafolio con estudios de mercado para identificar y originar oportunidades de inversión. Esta combinación de relaciones, conocimiento del mercado y disciplina convierte al gestor en un actor diferenciador en el segmento inmobiliario.

Perfil de riesgo

El portafolio se gestiona con una matriz de riesgos que evalúa la probabilidad y el impacto de cada evento, diferenciando por tipo de activo. En oficinas se monitorea la vacancia estructural y la exposición a contratos de corto plazo; en industrial se evalúa la capacidad logística y la calidad crediticia de los arrendatarios; en comercial se vigila la resiliencia de los centros comerciales regionales y de los locales en corredores de alta densidad. La diversificación por sector, ubicación y tipo de arrendatario, así como la gestión activa de la vacancia y de la cartera vencida, permiten mantener controlado el riesgo.

Perspectivas de desinversión

El gestor mantiene una política conservadora en materia de desinversiones: la venta de activos se considerará únicamente cuando el valor de mercado supere de forma significativa el valor en libros y exista un entorno de liquidez favorable. En 2025 se realizó una desinversión de un activo comercial ubicado en el barrio de Santa Barbara. La misma, se realizo por un valor de 5,550 millones; un 9,6% por encima del valor contable en el momento de la transacción y un 12,9% por encima del valor del avalúo vigente. De esta manera se puede concluir que el mercado inmobiliario nuevamente esta reconociendo el valor de los activos inmobiliarios y por consiguiente esta pagando por encima del valor en libros y de avalúos. Para 2026 se analizarán oportunidades puntuales, especialmente en oficinas y activos no estratégicos, siempre que se preserven los rendimientos del portafolio.

Plan de emisiones

La tercera emisión de títulos TIN, prevista para 2025, se aplazó debido a la volatilidad macroeconómica y al costo de financiación. El plan 2026 contempla realizar esta tercera emisión, enfocada en inmuebles industriales de alta especificación y locales en centros comerciales, acompañada del reemplazo de la deuda vigente para optimizar el costo financiero. Esta emisión permitirá financiar nuevas adquisiciones y fortalecer la liquidez del vehículo.

Estrategia financiera

La estrategia financiera para 2026 se centra en sustituir la deuda contraída en 2020-2021 por nuevas fuentes de financiamiento a mediano plazo, con tasas competitivas y estructuras

flexibles. Se evaluarán alternativas como créditos sintéticos, emisiones privadas y convenios con entidades multilaterales, priorizando la reducción del costo de capital y la alineación con la política de apalancamiento del fondo. Se mantendrá un estricto control del endeudamiento, con un límite de uso del 35 % sobre el valor de los activos administrados.

ANEXO 4.
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

INFORME
DE GESTIÓN

DICIEMBRE · 31 · 2025



Titularizadora COLOMBIANA



AGENDA

1. Informe de gestión

1.1 Indicadores generales
1.2 Estado de ocupación y vacancia
1.3 Estado de contratos
1.4 Estado de pólizas

2. Informe Económico

2.1 Ejecución presupuestal
2.2 Facturación
2.3 Cartera

3. Informe Técnico

3.1 Cronograma de mantenimiento preventivo
3.2 Mantenimiento correctivo
3.3 Visitas técnicas

1 INFORME DE GESTIÓN



1.1 Indicadores Generales

Indicadores financieros

COP 46.347	**103%**	**COP 41.290**	**105%**
Ingresos acumulados vs Presupuesto		NOI acumulado vs Presupuesto	
COP 3.768	**98%**	**COP 3.461**	**92%**
Ingreso Mes	vs Presupuesto	NOI mes	vs Presupuesto

	Mes		Var. Acum		Acum		Var. Acum	
	Ppto	Ejecutado	($)	(%)	Ppto	Real	($)	(%)
Ingreso	3.859	3.768	- 91	98%	44.788	46.347	1.558	103%
Gasto	**75**	**308**	**233**	**410,2%**	**5.415**	**5.056**	**- 359**	**93,4%**
NOI	3.784	3.461	- 324	91,5%	39.373	41.290	1.917	104,9%
(%) NOI	**98%**	**92%**			**88%**	**89%**		

Ocupación

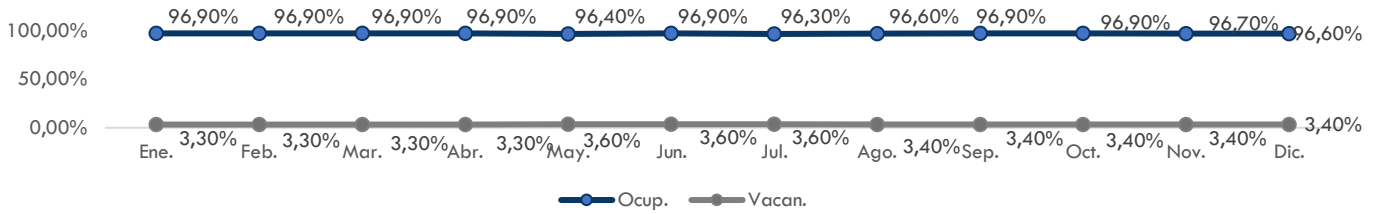
Ocupación m2
81.544

Vacancia m2
2.906

Porcentaje de ocupación %
96,9%

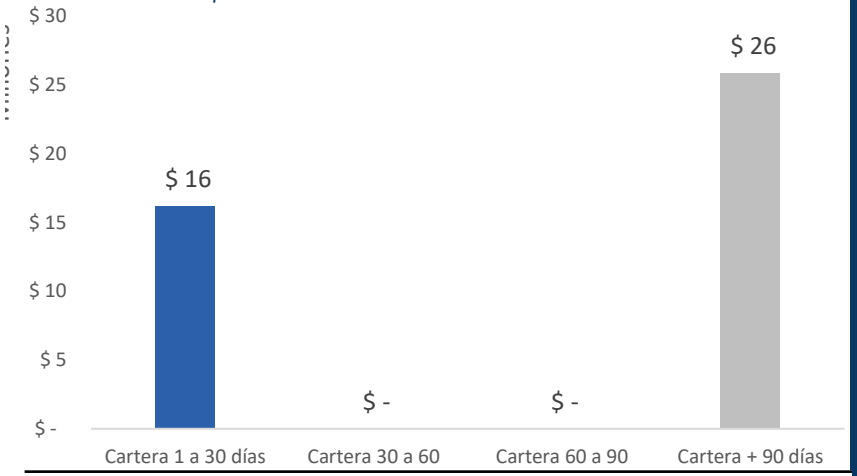
Porcentaje de vacancia %
3,44%

GLA Universalidad m2
84.450



Estado de cartera

Total de cartera: $42.008.674



Cartera recuperada			$ 5.136.517
1 a 30 días	30 a 60 días	60 a 90 días	+ de 90 días
$ 16.162.908	$ 0	$ 0	$25.845.766

Cobranza

Cartera a 31 Dic.	Recuperación 05 Ene.	% Recuperación
42 M	5 M	12%

Arrendatario	Monto($)	% Cartera	Recup.($)	% Rec.	Observaciones
BBI Colombia S A S	$ 26,00	62%	$ 0,00	0%	Deuda calificada
Olímpica	$ 11,00	26%	$ -	0%	Retenciones
Daniel Alfonso Castillo Torres	$ 5,00	12%	$ 5,00	12%	Realizó pago
Total	$ 42,00	100%	$ 5,00	12%	

Análisis

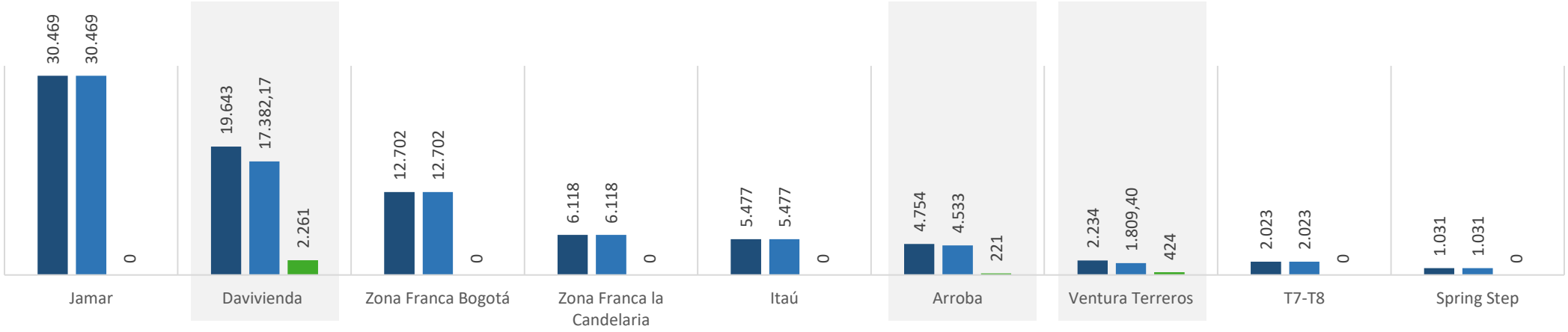
El mes de diciembre cerró con una cartera total por valor de $42.008.674.

De la cartera corriente, el arrendatario con la mayor participación Olímpica con $ 10.944.068 (26%)

De la cartera total, el mayor deudor, con deuda calificada es BBI Tostao.

1.2 Estado de ocupación y vacancia

m2 de área vacante por portafolio

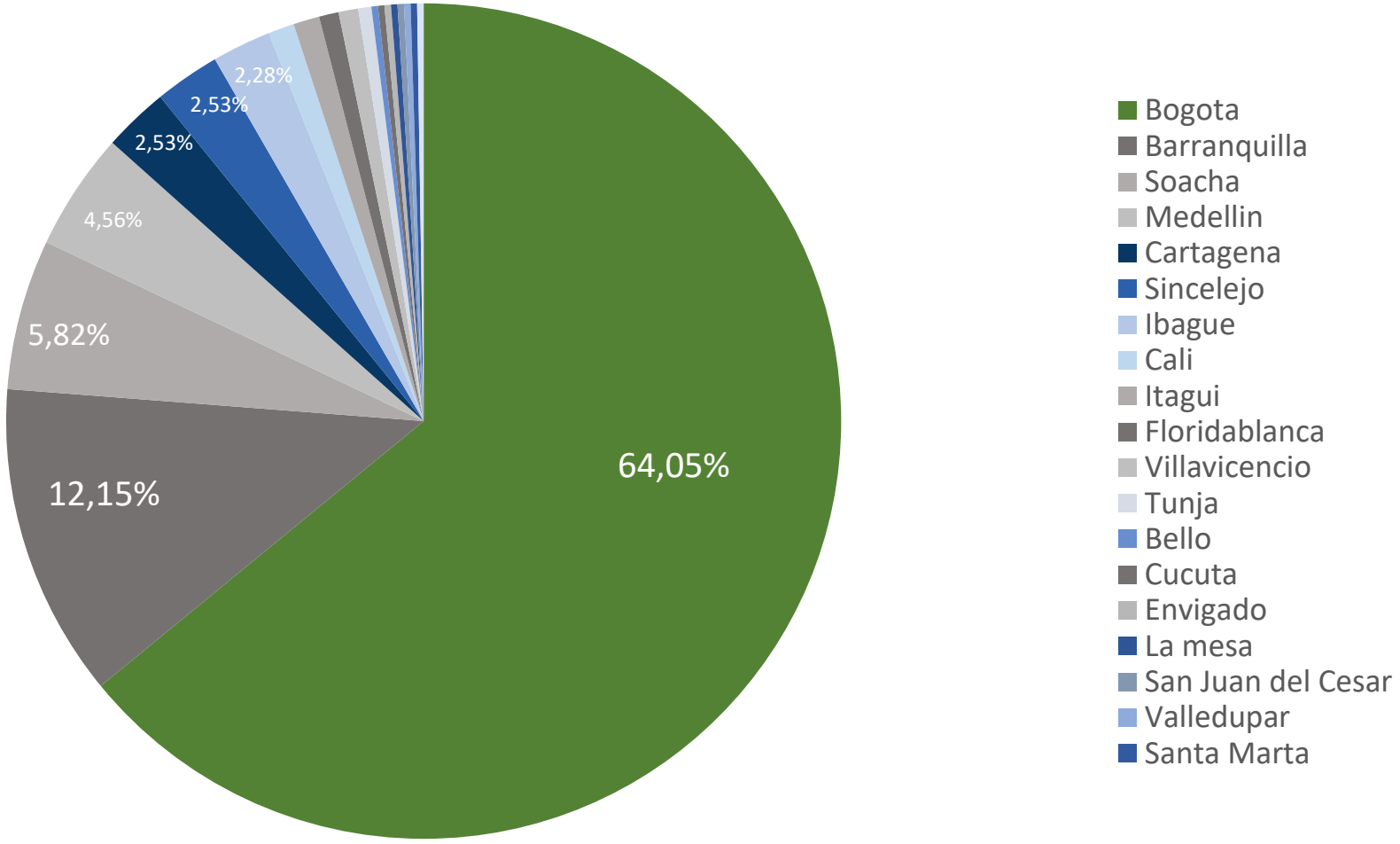


	Área (m2)			% de Ocupación		% Participación	
Portafolio	Ocupación	Vacancia	Total	Ocupación	Vacancia	Ocupación	Vacancia
Jamar	30.469	0	30.469	36,1%	0,0%	100%	0%
Davivienda	17.382,17	2.261	19.643	20,6%	2,7%	88%	12%
Zona Franca Bogotá	12.702	0	12.702	15,0%	0,0%	100%	0%
Zona Franca la Candelaria	6.118	0	6.118	7,2%	0,0%	100%	0%
Itaú	5.477	0	5.477	6,5%	0,0%	100%	0%
Arroba	4.533	221	4.754	5,4%	0,3%	95%	5%
T7-T8	2.023	0	2.023	2,4%	0,0%	100%	0%
Ventura Terreros	1.809,4	424	2.234	2,1%	0,5%	81%	19%
Spring Step	1.031	0	1.031	1,2%	0,0%	100%	0%
	81.544	**2.906**	**84.450**	**96,6%**	**3,4%**		

Listado de inmuebles vacantes

No	Nombre del Activo/Portafolio	Nombre de Inmueble	Tipo de Inmueble	Ubicado en PH o Stand Alone	Ubicación	Dirección	GLA	%
1	Arroba	Conjunto Comercial San Juan 80	Local 109	PH	Medellín	Calle 44 # 80-280	41,34	0,05%
2	Arroba	Conjunto Comercial San Juan 80	Local 4433	PH	Medellín	Carrera 80 #44-33	90,51	0,11%
3	Arroba	Conjunto Residencial San Juan 80	Local 105	PH	Medellín	Carrera 80 #44-61	90,13	0,11%
4	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina piso 101 A	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	280,14	0,33%
5	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Parqueadero	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	500	0,59%
6	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Mezanine 201 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	264,26	0,31%
7	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oificna Piso 1101 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	156,83	0,19%
8	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 301 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	260,03	0,31%
9	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 801 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	40	0,05%
10	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 802 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	28	0,03%
11	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 803 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	74,94	0,09%
12	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 805 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	22,96	0,03%
13	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oficina Piso 806 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	41	0,05%
14	Davivienda	Edificio Davivienda 58 Barranquilla - Business Center 58	Oificna 901 B	PH	Barranquilla	Carrera 58 #75-158	222,87	0,26%
15	Davivienda	Ciudad jardín	Local	STAND ALONE	Bogotá D.C.	Avenida Calle 22 Sur 12 A Bis-65	370	0,44%
16	Ventura Terreros	Centro Comercial Ventura Terreros	Local 1-35	PH	Soacha	Carrera 1 #38 -89	128,43	0,15%
17	Ventura Terreros	Centro Comercial Ventura Terreros	Local 3-01	PH	Soacha	Carrera 1 #38 -89	41,22	0,05%
18	Ventura Terreros	Centro Comercial Ventura Terreros	Local 3-01A	PH	Soacha	Carrera 1 #38 -89	63,05	0,07%
19	Ventura Terreros	Centro Comercial Ventura Terreros	Local 2-66	PH	Soacha	Carrera 1 #38 -89	85,77	0,10%
20	Ventura Terreros	Centro Comercial Ventura Terreros	Local 2-67	PH	Soacha	Carrera 1 #38 -89	105,61	0,13%
TOTAL							**2.907**	**3,44%**
						GLA TOTAL	**84.450**	

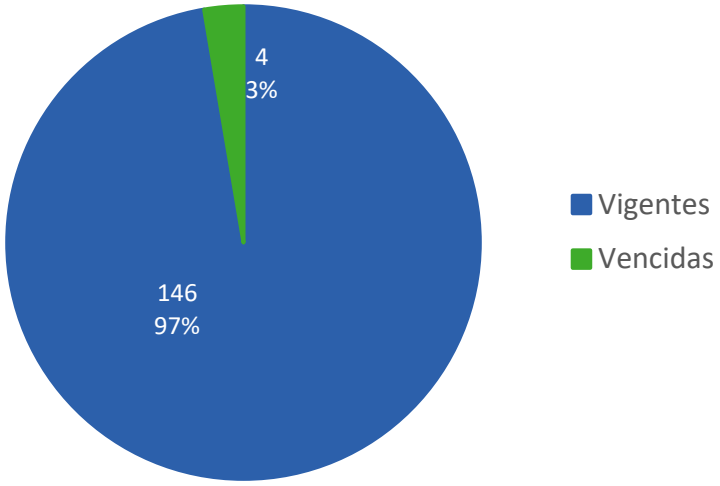
Ubicación de inmuebles en el país (230)



Bogotá	Barranquilla	Soacha	Medellin	Cartagena	Sincelejo	Ibague	Cali	Itagui	Floridablanca
253	48	23	18	10	10	9	4	4	3
Villavicencio	Tunja	Bello	Cucuta	Envigado	La Mesa	San Juan del Cesar	Valledupar	Santa Marta	Bucaramanga
3	2	1	1	1	1	1	1	1	1

1.4 Estado de pólizas

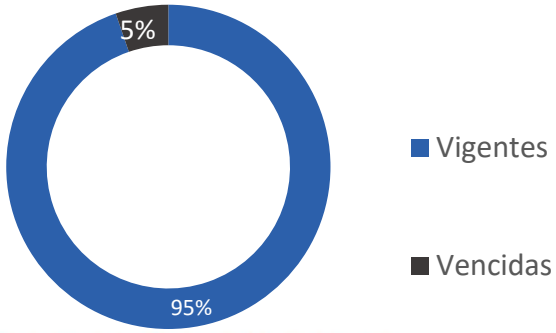
Estado total de las pólizas (150)



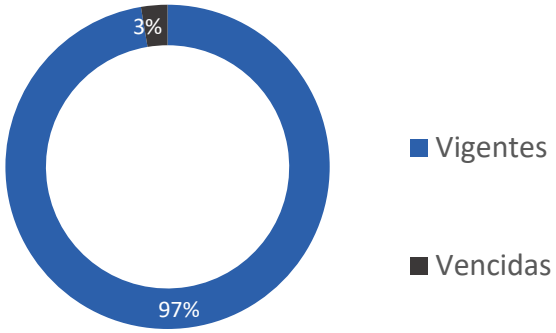
Portafolio	Pólizas vencidas
Arroba	• PH San Juan 80: Responsabilidad Civil Y todo Riego • PH Hamptón: Responsabilidad Civil • Arrendatario Inversiones Leam: Cumplimiento

Detalle de pólizas por clasificación - 148

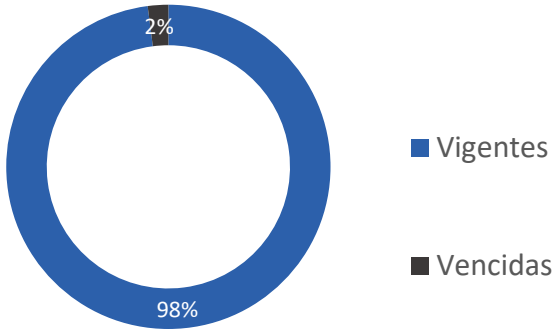
CUMPLIMIENTO (19)



RESP. CIVIL (76)



TODO RIESGO (49)



OTRAS PÓLIZAS (6)

OTRAS GARANTÍAS

- Vigentes 6

2 INFORME ECONÓMICO



2.1 Ejecución a 31 de diciembre de 2025

EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2025

TITULARIZADORA COLOMBIANA

Mes Diciembre

	Presupuestado	Ejecutado	Varación		Presupuestado / Ejecutado		Varación	
	Diciembre	Diciembre	Absoluta	%	Acumulado	Acumulado	Absoluta	%
INGRESOS								
100 Rentas Oficina	648	522	-126	81%	7.628	8.087	459	106%
101 Rental Retail	2.244	2.155	-89	96%	26.679	25.632	-1.047	96%
102 Rentas Industrial	1.062	1.072	10	101%	12.370	12.369	-1	100%
103 Rentas Parking	0	0	0	100%	0	0	0	100%
104 Rentas Depósito	2	2	0	95%	23	24	1	104%
***Ingresos por Arrendamiento (+)**	**3.956**	**3.752**	**-205**	**95%**	**46.700**	**46.111**	**-589**	**99%**
105 Ingresos Reembolsables	17	0	-17	**0%**	197	0	-197	**0%**
Ing. Reembolsables (+)	**17**	**0**	**-17**	**0%**	**197**	**0**	**-197**	**0%**
106 Ingresos Extraordinarios	0	2	2	100%	0	42	42	100%
***Otros Ingresos (+)**	**0**	**2**	**2**	**100%**	**0**	**42**	**42**	**100%**
Vacancia (-)	16	0	-16	0%	968	0	-968	0%
Vacancia Artificial (-)	77	0	-77	0%	912	0	-912	0%
Cartera No Recuperable (+)	20	0	-20	0%	229	0	-229	0%
INGRESOS NETOS	**3.859**	**3.753**	**-106**	**97%**	**44.788**	**46.153**	**1.365**	**103%**
201 Servicios Generales	8	2	-5	30%	114	111	-3	97%
202 Mantenimientos Preventivos	31	89	59	289%	1.599	939	-660	59%
203 Imprevistos	6	155,02	149	2471%	75	448,96	374	596%
204 Impuestos	0	0	0	100%	2.867	2.788	-79	97%
205 Primas de Seguro	0	0	0	100%	255	0	-255	0%
206 Otros Gastos Operacionales	30	60	30	201%	504	769	265	152%
***Administración y Otros**	**75**	**308**	**233**	**410%**	**5.415**	**5.056**	**-359**	**93%**
(+) GASTOS OPERACIONALES	**75**	**308**	**233**	**410%**	**5.415**	**5.056**	**-359**	**93%**
TOTAL OPEX	**75**	**308**	**233**	**410%**	**5.415**	**5.056**	**-359**	**93%**
NOI (Utilidad Operativa Neta)	**3.784**	**3.446**	**-339**	**91%**	**39.373**	**41.097**	**1.724**	**104%**
Margen NOI	**98%**	**92%**			**88%**	**89%**		

2.2 Facturación 31 de diciembre de 2025

DICIEMBRE

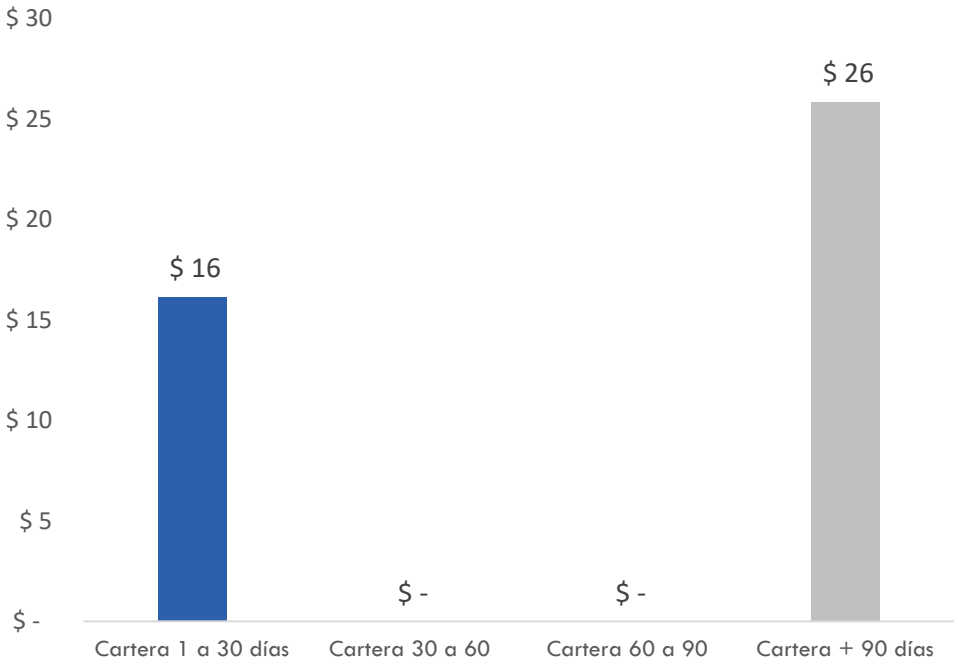
FACTURADO MES	$	4.457.085.382	
RECAUDADO MES	$	4.440.922.474	99,64%
SALDO PENDIENTE	$	16.162.908	0,36%
CARTERA CORRIENTE (Diciembre)	$	13.298.538	82,28%
CARTERA MORA TEMPRANA (Dic<30días)	$	2.864.370	17,72%
SALDO TOTAL	$	16.162.908	100,00%

RECAUDO ACUMULADO AL 31 DE DICIEMBRE

FACTURADO ACUMULADO (Ene- Dic)	$	54.812.031.261	
RECAUDADO ACUMULADO (Ene- Dic)	$	54.824.373.223	
RECAUDO DE MESES ANTERIORES 2024	$	151.817.331	
CARTERA CORRIENTE (Dic)	$	16.162.908	38,48%
CARTERA (Dic2025 <30días)	$	-	0,00%
CARTERA (Ene-Dic>30días)	$	-	0,00%
CARTERA MOROSA	$	25.845.766	61,52%
SALDO TOTAL	$	42.008.674	100,00%

2.3 Cartera al 31 de diciembre 2025

Total de cartera: $42.008.376



Cartera recuperada			$ 5.136.517
1 a 30 días	30 a 60 días	60 a 90 días	+ de 90 días
$ 16.162.610	$ 0	$ 0	$25.845.766

Detalle de cartera

Cartera 91 +180 días							
Portafolio	Arrendatario	Fecha de vecimient	Días		Valor	Observaciones	% participación
Arroba	BBI	30/11/2023	762	$	25.845.766	Deuda calificada	62%
TOTAL Cartera 91 +180 días				**$**	**25.845.766**		

Cartera 61 a 90 días							
Portafolio	Arrendatario	Fecha de vecimient	Días		Valor	Observaciones	% participación
	TOTAL			**$**	-		

Cartera 31 a 60 días							
Portafolio	Arrendatario	Fecha de vecimient	Días		Valor	Observaciones	% participación
	TOTAL			**$**	-		

Cartera 1 a 30 días							
Portafolio	Arrendatario	Fecha de vecimient	Días		Valor	Observaciones	% participación
Arroba	Olímpica	10/12/25	21	$	10.944.068	Retenciones en proceso de Titularizac	26%
Arroba	BBI	10/12/25	21	$	67.510	Intereses de mora	0%
Ventura T	Colsubsidio	10/12/25	21	$	14.515	Intereses de mora	0%
Ventura T	Olla Criolla			$	5.136.517	Realizó pago el 31 diciembre	12%
		TOTAL		**$**	**16.162.610**		

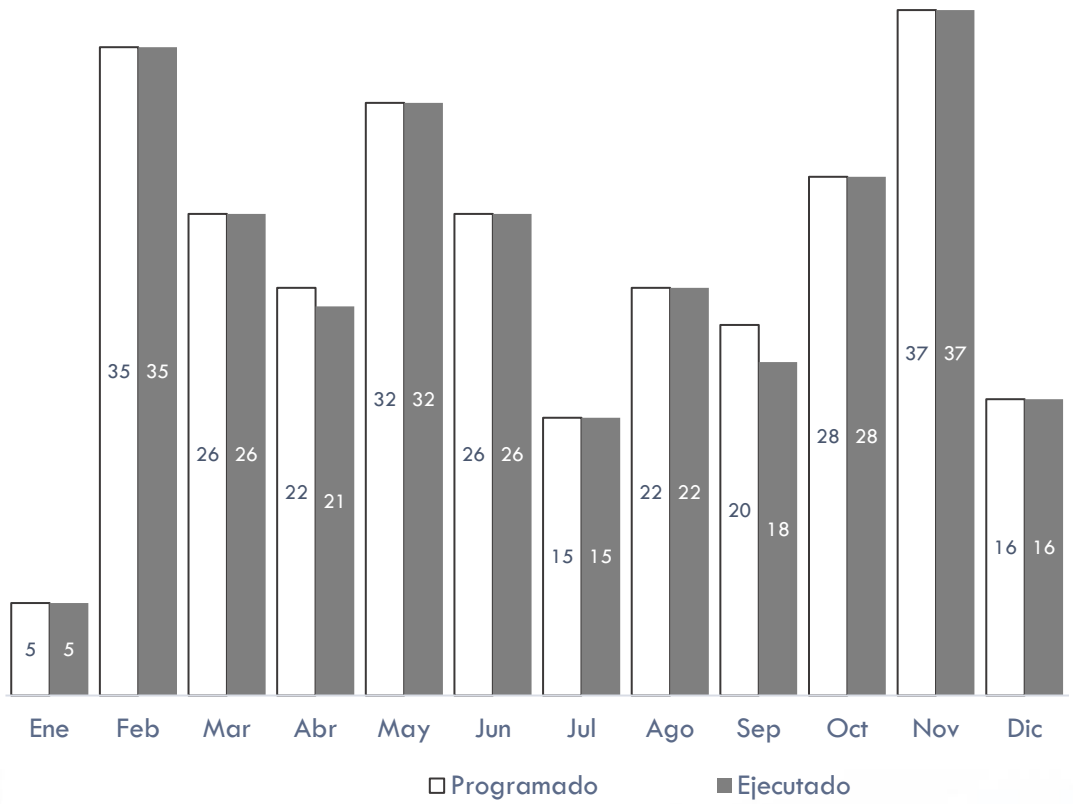
TOTAL		**$**	**42.008.376**



3

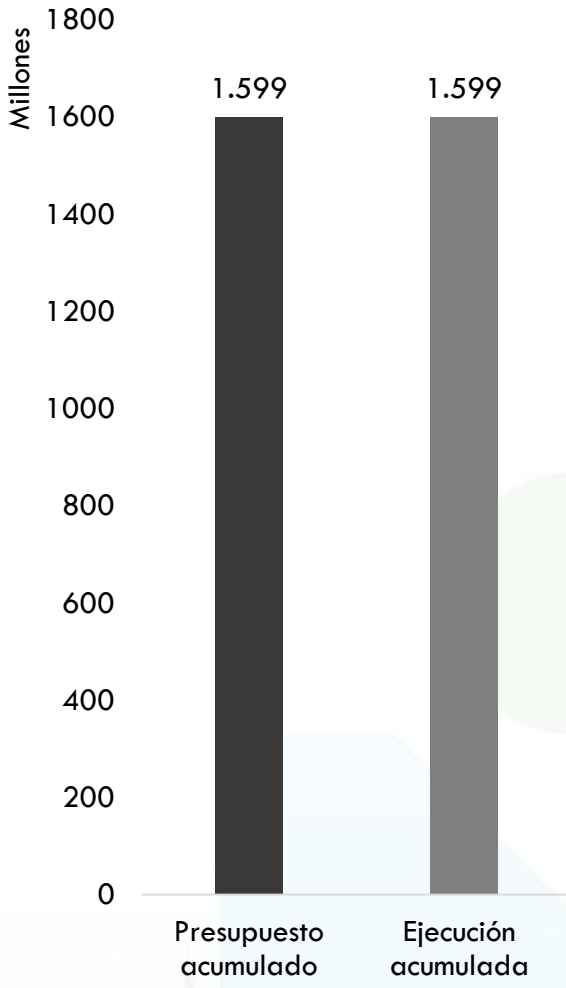
INFORME TÉCNICO

3.1 Cronograma de mantenimiento preventivo



Actividades Programadas Acumuladas 2025	**284**
Actividades Ejecutadas diciembre (mes)	**281**
Indicador de Cumplimiento	**98,94%**

Presupuesto vs. Ejecución Acumulado

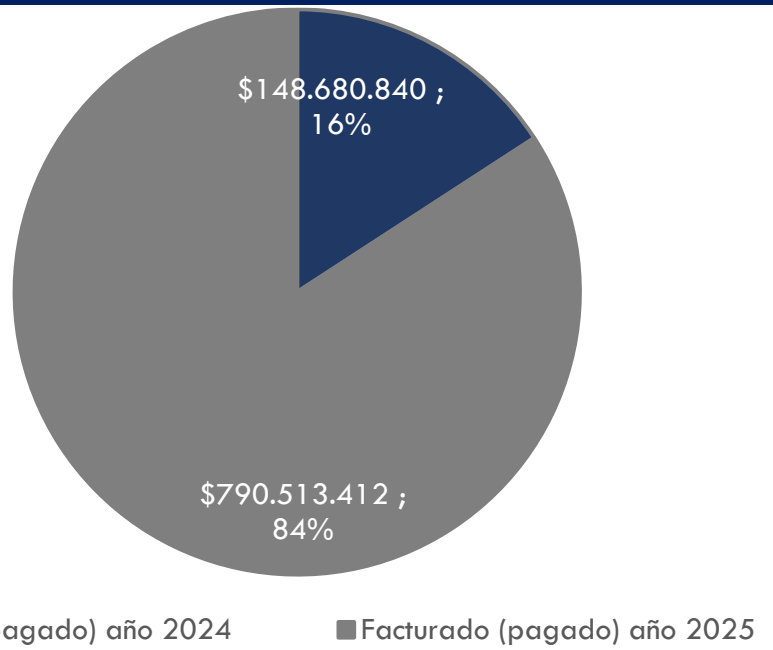


Diferencia entre presupuestado y ejecutado	**$0**
Avance	**5%**
Presupuesto anual	**$1.599.026.943**

Mantenimiento preventivo

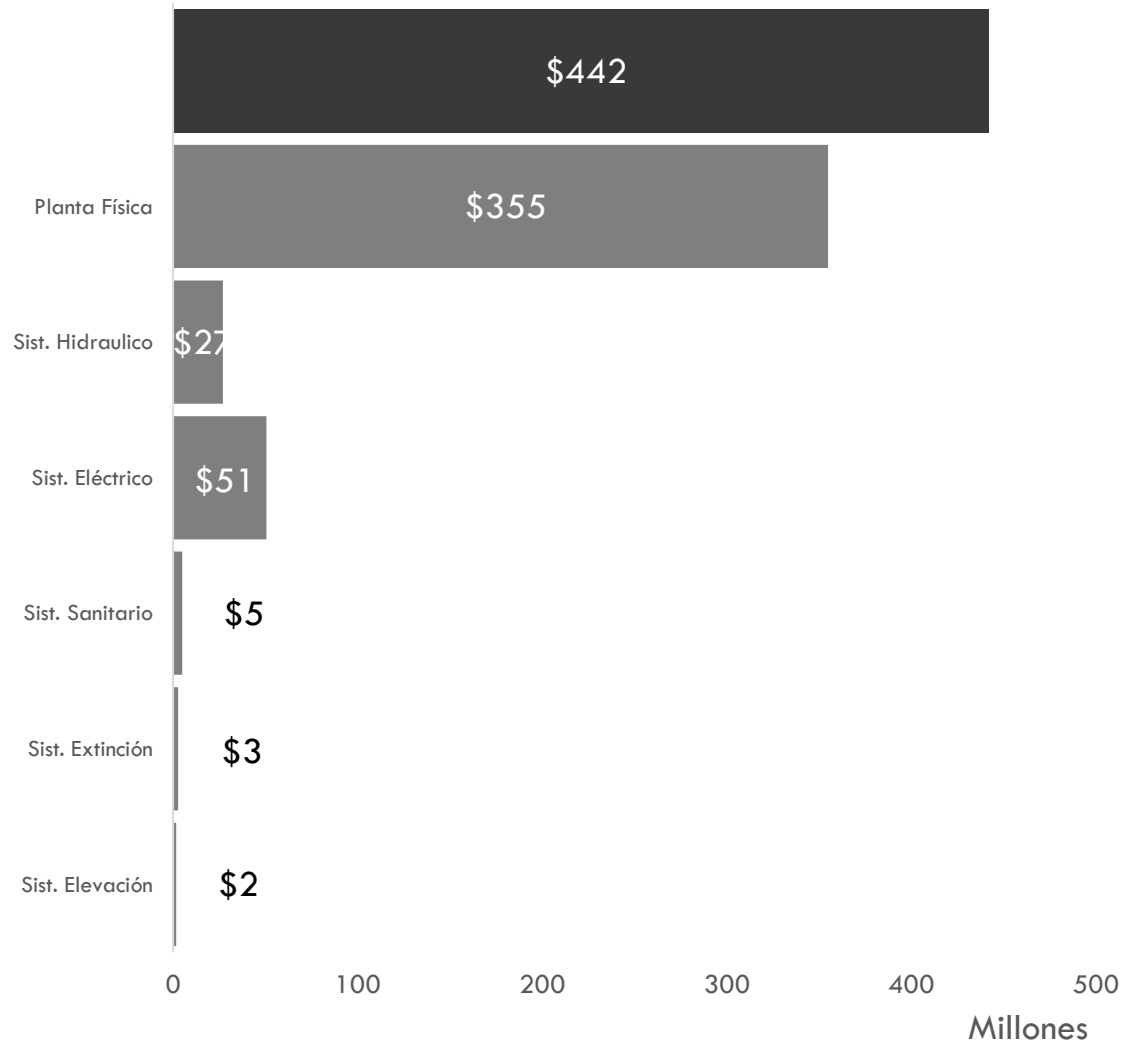
Detalle de gasto facturado de mantenimiento preventivo acumulado: $ 1.599.026.943

Actividades programadas de enero a diciembre 2025	284	100%
Actividades ejecutadas de enero a diciembre 2025	281	99%
Actividades reprogramadas de enero a diciembre	0	0,00%
Actividades canceladas aprobadas de enero a diciembre	3	1,06%
Actividades pendientes de diciembre	0	0,00%
TOTAL	284	



3.2 Mantenimiento correctivo

Detalle por sistemas



Detalle de los correctivos

Antes



Después



Modificación de barandas piso 2– ZFLC – EQL	
Causa el correctivo	**Costo**
Se proyecto una baranda fija, pero por solicitud del nuevo arrendatario se debía dejar movible	$ 1.341.000
	Proveedor
	4JS S.A.S
Efecto	**Fecha de ejecución**
• Garantizar la correcta utilización de las barandas para el uso que necesite el arrendatario	04 de diciembre 2025
	Tiempo de ejecución
	2 días

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Intervención de tejas y actividades locativas - Inversiones Leam – Villavicencio	
Causa el correctivo	**Costo**
Cristalización de las tejas, lo que generar al presentarse fuertes lluvias, ingreso de agua al local	$ 2.978.000
	Proveedor
	CONSTRUMANSUM S.A.S
Efecto	**Fecha de ejecución**
• Garantizar la correcta intervención de la cubierta, con el fin de no generar afectaciones a los arrendatarios	29 de diciembre 2025
	Tiempo de ejecución
	3 día

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Cambio de fachada Kokoriko edificio Kokoriko – Ibagué

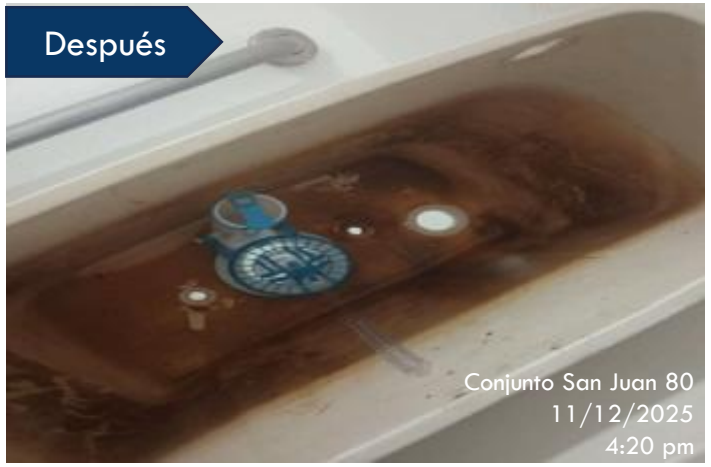
Causa el correctivo	Costo
Por trabajos requeridos por la administración, se ve a la necesidad de realizar el cambio de la fachada de ingreso peatonal	$15.775.985
	Proveedor
	STEEL GLASS S.A.S
Efecto	**Fecha de ejecución**
• Garantizar el nivel necesario que se requiere para los trabajos proyectados por la administración	12 de diciembre 2025
	Tiempo de ejecución
	10 días

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Cambio de accesorios sanitarios – San Juan 80

Causa el correctivo	Costo
Se estaban presentando paso de agua por los accesorios sanitarios desgastados, lo que provoca incremento y desperdicio de agua	$365.000
	Proveedor
	CARGAR SERVICES S.A.S

Efecto	Fecha de ejecución
• Garantizar que no se esta presentando ninguna fuga de agua, con el fin de garantizar el correcto funcionamiento	11 de diciembre 2025
	Tiempo de ejecución
	1 día

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Reparación es fachada costado frontal– Leschaco

Causa el correctivo	Costo
Se presenta un deterioro en la fachada frontal, lo que genera ingreso de agua a la bodega	$778.740

Proveedor
CARGAR SERVICES S.A.S

Efecto	Fecha de ejecución
• Garantizar la hermeticidad en la fachada para evitar ingreso de agua	12 de diciembre 2025

Tiempo de ejecución
1 día

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Reparación de tubería 2 pulgadas zona frontal –ZFLC

Causa el correctivo	Costo
Se presenta fuga de agua en la tubería de 2 pulgadas ubicado en el cuarto de bombas	$1.709.816

Proveedor
DESARROLLADORA S.A.S

Efecto	Fecha de ejecución
• Garantizar que no se presente fugas de agua y que no se afecte el suministro de agua	12 de diciembre 2025

Tiempo de ejecución
2 días

Detalle de los correctivos

Antes



Después



Cambio e manguera en lavamanos y limpieza de piso –EQL

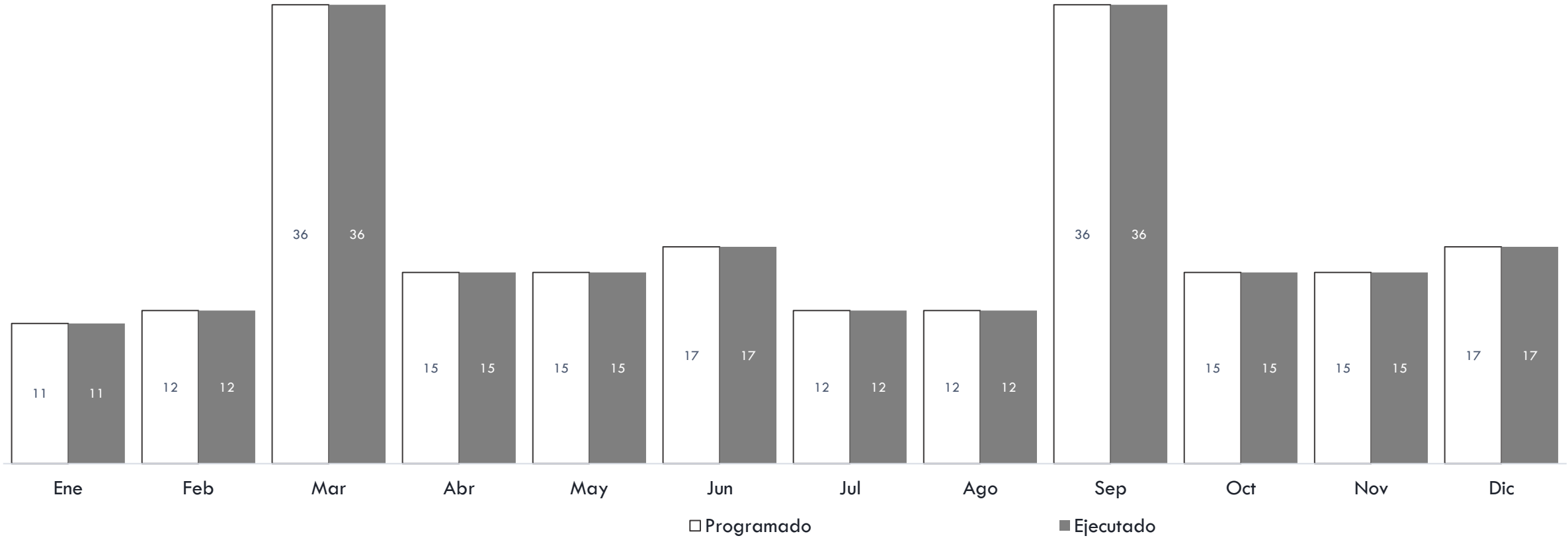
Causa el correctivo	Costo
Se presenta ruptura en la manguera de suministro del lavamanos, lo que ocasiono un encharcamiento de agua	$872.000

Proveedor
DESARROLLADORA S.A.S

Efecto	Fecha de ejecución
• Garantizar la correcta instalación de la manguera del lavamanos y el secado de piso	22 de noviembre 2025

Tiempo de ejecución
2 días

3.3 Visitas técnicas



Visitas Programadas acumuladas 2025	**213**
Visitas Ejecutadas a noviembre (mes)	**213**
Indicador de avance	**100%**

Hallazgos visitas técnicas





Seguimiento de ejecución ampliación de vía – Cendis Jamar
Causas de la afectación
• Se evidencia intervención de la vía (doble calzada) del Cendis. (vía en legalización)* • Se evidencia estancamiento de agua debido a la falta de mantenimiento (cuneta), acumulación de residuos • Se envía comunicado a Madoll, para realizar mantenimiento a la vía

Intervención	Fecha de visita
• Realizar el mantenimiento general consistente en el retiro de residuos, basura y maleza de las cunetas	18 de diciembre

Tiempo de ejecución
No se cuenta con fecha

Hallazgos visitas técnicas





Empozamiento de agua en pozo séptico – Cendis Jamar

Causas de la afectación

Se aprecia un nivel importante de agua en el pozo séptico, lo que esta generando malos olores y se puede generar acumulación de plagas

Intervención	Fecha de visita
• Se deberá realizar mantenimiento general del pozo e inspección de las salidas de la tubería • Generar programa de mantenimiento de limpieza interno	18 de diciembre

Tiempo de ejecución
Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Panel espejo del sistema de detección apagado – Cendis Jamar	
Causas de la afectación	
• Se aprecia en la inspección que el panel espejo del sistema de detección se encuentra apagado y no se identifico la causa de la afectación	
Intervención	Fecha de visita
• Solicitar al proveedor que realice la inspección del panel espejo y que se encuentren las causas del fallo que se esta presentando	18 de diciembre
	Tiempo de ejecución
	60 días

Hallazgos visitas técnicas





Afectación en piezas de enchape – Cendis Jamar
Causas de la afectación
Se aprecia afectación de enchape en varias zonas de la garita, zona de restaurante y baños

Intervención	Fecha de visita
• Realizar el retiro de las piezas en mal estado, realizar la instalación de las nuevas piezas y realizar la disposición final de os residuos	18 de diciembre
	Tiempo de ejecución
	10 días

Hallazgos visitas técnicas





Presencia de termitas en zócalos – Business 58

Causas de la afectación

Se evidencia la presencia de termitas en los zócalos de todos los pisos del edificio.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar tratamiento especializado de control y erradicación de termitas en los zócalos de todos los pisos del edificio, mediante la aplicación de productos certificados, con el fin de eliminar la infestación y prevenir su propagación.	05 de noviembre
	Tiempo de ejecución
	4 días

Hallazgos visitas técnicas





Humedad en muros por fachada – Business 58

Causas de la afectación

Se evidencia la presencia de humedad en los muros de las oficinas, proveniente de la fachada, lo cual está ocasionando afectación en los acabados y desprendimientos de pintura.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la intervención correspondiente mediante impermeabilización de la fachada en los puntos de filtración, sellamiento de fisuras y posterior reparación de los muros interiores, garantizando la eliminación del origen de la humedad y la recuperación de los acabados.	05 de noviembre

Responsable
Administración

Hallazgos visitas técnicas





Instalación de tapa en concreto – Davivienda el prado

Causas de la afectación

Se evidencia, en la parte exterior del parqueadero, una caja de cableado eléctrico ubicada en el piso, la cual no cuenta con la tapa de inspección correspondiente según sus medidas, generando un posible riesgo de tropiezos y de manipulación indebida, lo que podría ocasionar accidentes.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la instalación de la tapa de inspección correspondiente en la caja de cableado eléctrico ubicada en el exterior del parqueadero, con el fin de eliminar riesgos de tropiezos y prevenir accidentes.	04 de noviembre
	Tiempo de ejecución
	2 días

Hallazgos visitas técnicas





Humedad en ingreso a parqueadero – Davivienda el prado

Causas de la afectación

Se evidencia humedad en el techo de ingreso al parqueadero, generando deterioro en los acabados y riesgo de desprendimiento de material.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la impermeabilización del techo de ingreso al parqueadero y la reparación de los acabados afectados, con el fin de eliminar la presencia de humedad.	04 de diciembre

Tiempo de ejecución

2 días

Hallazgos visitas técnicas





Pintura de muros de jardín – Davivienda Seminario

Causas de la afectación

Se evidencia deterioro estético en los muros del jardín trasero del inmueble, ocasionado por la exposición constante a la humedad y a las condiciones ambientales.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la limpieza, reparación y pintura de los muros del jardín trasero del inmueble, con el fin de mejorar su apariencia y proteger los acabados frente a las condiciones ambientales.	04 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Deterioro de piso en terraza trasera – Davivienda Seminario

Causas de la afectación

Se evidencian baldosas fisuradas, presencia de moho y crecimiento de vegetación entre baldosas, generando filtraciones hacia los sótanos y deterioro de los elementos constructivos.

Intervención

Se debe realizar el retiro de las baldosas fisuradas, la limpieza y eliminación de moho y vegetación, la impermeabilización de la superficie y la reposición de las baldosas, con el fin de eliminar las filtraciones hacia los sótanos.

Fecha de visita

04 de diciembre

Responsable

Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Desmoronamiento de material concreto – Davivienda Seminario

Causas de la afectación

Se evidencia desmoronamiento de material en el concreto de las vigas de la terraza trasera, generando deterioro del elemento estructural y riesgo de caída de material, lo cual podría ocasionar accidentes.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la reparación estructural de las vigas afectadas en la terraza trasera, mediante la remoción del material suelto, tratamiento del refuerzo expuesto y restitución del concreto, con el fin de eliminar el riesgo de caída de material y prevenir accidentes.	04 de diciembre

Tiempo de ejecución
3 días

Hallazgos visitas técnicas





Presencia de termitas en cuarto técnico – ITAU Alto Prado	
Causas de la afectación	
Se evidencia la presencia de termitas en el cuarto técnico de la red contra incendios.	
Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar tratamiento especializado para el control y erradicación de termitas en el cuarto técnico de la red contra incendios, mediante la aplicación de productos certificados, con el fin de eliminar la infestación y prevenir su propagación.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas



ITAU Alto Prado
05/12/2025
09:52 am



ITAU Alto Prado
05/12/2025
09:53 am

Humedad en cuarto técnico – ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia presencia de humedad en los muros del cuarto técnico de la subestación, generando afectación en los acabados.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar el repinte de los muros del cuarto técnico de la subestación y el control del nivel de temperatura del sistema de aire acondicionado, con el fin de evitar choques térmicos que generen condensación y humedad.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

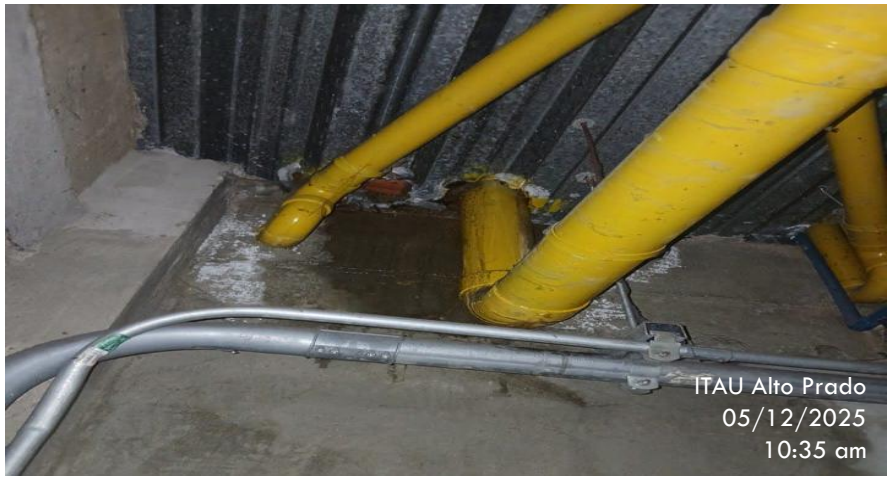
Hallazgos visitas técnicas





Sistema de presión de agua potable – ITAU Alto Prado	
Causas de la afectación	
Se evidencia que el sistema de presión de agua potable se encuentra completamente apagado.	
Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la revisión, puesta en operación y ajuste del sistema de presión de agua potable, con el fin de restablecer su correcto funcionamiento.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Filtración en sótano – ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia filtración en el sótano ocasionada por bajante ubicado en el parqueadero No. 11, generando afectación en los muros y acabados.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la revisión, reparación y sellamiento de la bajante ubicado en el parqueadero No. 11, así como la corrección de los puntos de filtración, con el fin de eliminar la filtración en el sótano.	05 de diciembre

Responsable
Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Sistema eyector – ITAU Alto Prado	
Causas de la afectación	
Se evidencia que el sistema eyector se encuentra operando con una sola bomba y no se ha realizado lavado ni succión.	
Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la revisión integral del sistema eyector, la puesta en operación de la bomba fuera de servicio y la ejecución de labores de lavado y succión, con el fin de garantizar su correcto funcionamiento.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Sistema de extracción – ITAU Alto Prado	
Causas de la afectación	
Se evidencia que el sistema de extracción presenta falta de mantenimiento, limpieza y se encuentra descalibrado.	
Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar el mantenimiento integral del sistema de extracción, incluyendo limpieza general, calibración y ajustes necesarios, con el fin de garantizar su correcto funcionamiento.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Sistema de RCI – ITAU Alto Prado	
Causas de la afectación	
Se evidencia que el sistema de la red contra incendios se encuentra apagado, ocasionando riesgo para la seguridad del inmueble y de sus ocupantes.	
Intervención	**Fecha de visita**
Se debe realizar la revisión, puesta en operación y verificación del sistema de la red contra incendios, garantizando su correcto funcionamiento y cumplimiento de las condiciones de seguridad.	05 de diciembre
	Responsable
	Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Ascensor sin certificación– ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia que el ascensor se encuentra sin certificación vigente, ocasionando riesgo para la seguridad de los usuarios.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la inspección técnica, mantenimiento y certificación del ascensor por parte de un organismo autorizado, con el fin de garantizar su operación segura y el cumplimiento de la normatividad vigente.	05 de diciembre

Responsable

Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Filtración en sótano por terraza – ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia filtración en el sótano proveniente de la terraza trasera, generando deterioro de la pintura en los muros y posible afectación a los vehículos.

Intervención	Fecha de visita
Se debe realizar la impermeabilización de la terraza trasera, así como la reparación y repinte de los muros afectados en el sótano, con el fin de eliminar la filtración y prevenir daños a los vehículos.	05 de diciembre

Tiempo de ejecución

5 días hábiles

Hallazgos visitas técnicas





Humedad en muro de patio – ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia humedad en el muro del patio trasero, generando deterioro de los acabados y riesgo de afectación estructural.

Intervención

Se debe realizar la limpieza y aplicación de pintura de alta resistencia para exteriores en el muro del patio trasero, con el fin de eliminar los efectos de la humedad y proteger el acabado del muro.

Fecha de visita

05 de diciembre

Responsable

Arrendatario

Hallazgos visitas técnicas





Acrílico de buitrón – ITAU Alto Prado

Causas de la afectación

Se evidencia que el acrílico del buitron de cubierta no corresponde a las dimensiones correctas y adicionalmente se encuentra partido, generando filtraciones y riesgo de caída de material.

Intervención	Fecha de visita
Se debe retirar el acrílico existente, suministrar e instalar un acrílico con las dimensiones correctas y en buen estado, asegurando su fijación adecuada, con el fin de eliminar filtraciones y prevenir riesgos de caída de material.	05 de diciembre

Responsable
Arrendatario

MTS CONSULTORÍA + GESTIÓN

Empresa B Certificada

Bogotá D.C. - Colombia
Av. Calle 72 # 7-64 Torre B - Of. 801
Edificio Acciones & Valores

