

# INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2022

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](http://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 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 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 2022 al 31 de diciembre de 2022).

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

**Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN**

<b>Clase de Títulos:</b>	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.
<b>Sistema de Negociación</b>	Mercado Electrónico Colombiano (Renta Fija).
<b>Bolsa de Valores donde están listados los Títulos TIN</b>	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: <a href="http://www.bvc.com.co">www.bvc.com.co</a>
<b>Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:</b>	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
<b>Tramos Emitidos</b>	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
<b>Saldo pendiente por colocar</b>	\$1.732.250.000.000
<b>Calificación</b>	iAAA Fitch Ratings S.A. SCV

## GLOSARIO

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

9. **“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).
10. **“Canon de Arrendamiento”** Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
11. **“Cap Rate” o “Tasa de Capitalización”** Significa la razón entre el Ingreso Neto Operativo (o NOI) y el precio de adquisición. Dicho factor se utiliza comúnmente en la industria y resume entre otros las calidades financieras e inmobiliarias del activo así como la madurez del mercado inmobiliario donde se encuentra.
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. **“Código de Buen Gobierno”** Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)
14. **“Comité Asesor”** Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 del Prospecto.
15. **“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.
16. **“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.
17. **“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.
18. **“Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles”** Significa el contrato celebrado entre el Administrador Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

- 
19. **“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.
20. **“Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio”** Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
21. **“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.
22. **“Cupo Global”** Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
23. **“Debida Diligencia”** Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios y de los Derechos Fiduciarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.
24. **“Deceval”** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
25. **“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.
26. **“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.
27. **“Derecho Fiduciario”** Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
28. **“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.

- 
29. **“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.
30. **“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.
31. **“Emisor”** Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
32. **“Endeudamiento Financiero”** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
33. **“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.
34. **“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.
35. **“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](http://www.titularizadora.com)
36. **“Excedentes de Liquidez”** Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
37. **“Fecha de Emisión”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.1 del Prospecto.
38. **“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.
39. **“Fecha de Suscripción y Cumplimiento”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.2 del Prospecto.
40. **“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.
41. **“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.

- 
42. **“Gestor Portafolio Inmobiliario” o “Péntaco”.** Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio
43. **“Grandes Superficies”** Significan las tiendas y mercados de gran tamaño localizados en un edificio o recinto techado, por lo general de varios pisos, y que venden un variado tipo de productos; en el caso de la venta de alimentos o productos de limpieza de forma casi exclusiva se denominan hipermercados.
44. **“Grupo de Inmuebles”** Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
45. **“Ingresos de la Universalidad”** Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
46. **“Inventario”** Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
47. **“Inversiones Admisibles”** Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
48. **“Inversionistas”** Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
49. **“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.
50. **“Junta Directiva”** Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
51. **“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.
52. **“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.
53. **“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.
54. **“MM”** Significa miles de millones.
55. **“Monto Mínimo de Colocación”** Significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta correspondiente.
56. **“Montos Parciales de Adjudicación”** Significan los montos parciales de adjudicación que se establecen en el Aviso de Oferta correspondiente a cada Tramo y que se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.5.5 del Prospecto.

57. “Número Total de los Títulos” Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
58. “Número de Títulos del Tenedor” Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
59. “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.
60. “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.
61. “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.
62. “Originadores de los Activos Inmobiliarios” Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
63. “Página Web” Significa la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)
64. “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.
65. “Partes Intervinientes” Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.
66. “Péntaco” Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”.
67. “Plan Estratégico” Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
68. “Pesos” o “Pesos Colombianos” Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
69. “Periodo de Recaudo” El primer periodo de recaudo será el transcurrido entre la Fecha de Emisión y el cierre del mes inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago y los siguientes periodos de recaudo serán los comprendidos entre el día siguiente a la fecha de terminación del Periodo de Recaudo inmediatamente anterior y el cierre de mes anterior a la siguiente Fecha de Pago.



- 
70. **“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.
71. **“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.
72. **“Política de Inversión”** Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
73. **“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.
74. **“Prelación de Pagos”** Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
75. **“Proceso de Titularización”** Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
76. **“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.
77. **“Prospecto” o “Prospecto de Información”** Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
78. **“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.
79. **“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.
80. **“Reglamento”** Es el reglamento de emisión de los Títulos.
81. **“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.
82. **“Reparación & Mantenimiento”** Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
83. **“Representante Legal de Tenedores”** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. , o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
84. **“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.

- 
85. **“Número Total de los Títulos”** Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
86. **“Número de Títulos del Tenedor”** Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
87. **“Sector Económico”** Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE.
88. **“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.
89. **“Sociedades Relacionadas”** Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
90. **“Superintendencia Financiera” o “SFC”** Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
91. **“Tasa de Vacancia”** Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
92. **“Tenant Improvements” o “TIS”** Significa las modificaciones a un inmueble realizadas con cargo al propietario que se realizan para ajustar el espacio a las necesidades de un arrendatario. Dichas mejoras o adecuaciones pueden ocurrir en cualquier momento durante la vida de un contrato aunque usualmente se dan al momento del inicio de un contrato o de sus renovaciones.
93. **“Tenedores”** Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
94. **“Titularizadora”** Significa Titularizadora Colombiana S.A.
95. **“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.
96. **“Tramos”** Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
97. **“Universalidad” o “Universalidad TIN”** Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.
98. **“Valor de Readquisición”** Significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la Sección 7.4.1 del Prospecto.
99. **“Valor de la Universalidad”** Significa la valoración del patrimonio de la Universalidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, procedimiento descrito en la Sección 10.11 del Prospecto.
100. **“Valor Nominal”** El Valor Nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana.

## TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR .....	1
GLOSARIO.....	2
TABLA DE CONTENIDO .....	10
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN .....	11
1. OBJETO DEL NEGOCIO.....	11
1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión Y de los criterios definidos en la política de inversión. ....	11
1.1.1. Política de Inversión .....	11
1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio .....	16
1.2.1. Derechos de contenido económico .....	16
1.2.2. Activos inmobiliarios .....	16
1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos .....	21
1.4. Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación .....	22
SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO .....	30
2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN .....	30
2.1.1. Monto negociado (MM) .....	30
2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación .....	30
2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.....	30
2.2. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior.....	31
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio .....	31
2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.....	31
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE.....	38
3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO .....	38
3.1. Introducción .....	38
3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN .....	38
3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos .....	39
3.2.2. Junta Directiva .....	40
3.2.3. Comité Asesor .....	44
3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos .....	47
3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN .....	48
3.3.1. Auditoría Externa .....	48
3.3.2. Dirección de Control Interno .....	49
3.4. Prevención de Conflictos de Interés .....	49
3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva .....	49
3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor .....	49
3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio .....	50
3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.....	50
3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas .....	50
3.5.1. Página Web .....	50
3.5.2. Teleconferencia Semestral .....	50
3.5.3. Asambleas de Tenedores de títulos .....	51
3.6. Avances frente a Criterios Ambientales y Sociales de la Universalidad TIN. ....	51
CUARTA PARTE – ANEXOS.....	52

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

### PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

#### 1. OBJETO DEL NEGOCIO

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

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

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

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

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

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

A continuación, relacionamos la Política de Inversión del vehículo:

##### 1.1.1. Política de Inversión

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

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

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

#### 1.1.1.1. Inversiones Admisibles

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

##### 1.1.1.1.1 Activos Inmobiliarios:

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

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

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

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

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

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

##### a. Comercial (Retail):

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

##### b. Industrial

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

##### c. Oficinas

- i. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

#### **1.1.1.1.2 Derechos Fiduciarios:**

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

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

#### **1.1.1.1.3 Excedentes de Liquidez:**

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

##### **a. Recursos de corto plazo:**

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

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

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

##### **b. Recursos de mediano plazo:**

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

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

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

### **c. Fondo de Readquisición:**

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

#### **1.1.1.2. Criterios de Inversión:**

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

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

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

#### **1.1.1.3. Niveles de Exposición:**

Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el quinto (5to) 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 12 meses para realizar dicho ajuste y en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito.

#### **Niveles de Exposición**

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

##### **a. Sector Económico**

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

**b. Localización:**

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

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

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

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

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

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

**c. Arrendatario:**

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

**d. Tipología de Activo:**

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

**e. Valor Mínimo de Inversión:**

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



## 1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio

### 1.2.1. Derechos de contenido económico

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en derechos de contenido económico al 31 de diciembre de 2022.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2022 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia (\$3.155.718.614,34) y Davivienda (\$8.844.030.428,47). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia (\$77.846.123,41) y Fiduprevisora (\$1.054.376,07) 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 2022.

**Tabla 2: Composición del Portafolio TIN**

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2022	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2022	% valor Portafolio
Avenida Tercera	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$50.299.985	1,6%	\$ 6.851.780.565	1,46%
Calle 143 A	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$25.000.000	0,8%	\$5.964.285.709	1,27%
Calle 143 B	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$ -	0,0%	\$196.899.413	0,04%
Calle 24 Centro Norte	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$2.680.299	0,1%	\$417.153.285	0,09%
Carrera 42 Envigado	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$19.283.399	0,6%	\$2.833.636.927	0,61%
Central De Abastos Mayorista	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$8.613.637	0,3%	\$1.173.645.170	0,25%
Centro Comercial Centro Uno	Centro Comercial	Davivienda	\$24.799.919	0,8%	\$3.385.091.228	0,72%
Centro Comercial Bocagrande Plaza	Centro Comercial	Davivienda	\$29.810.581	1,0%	\$4.295.510.649	0,92%
Centro Comercial Cañaveral	Centro Comercial	Davivienda	\$17.394.043	0,6%	\$2.489.187.384	0,53%
Centro Comercial Centro Mayor	Centro Comercial	Davivienda	\$48.287.393	1,6%	\$6.940.096.114	1,48%
Centro Comercial Centro Suba	Centro Comercial	Davivienda	\$17.015.398	0,5%	\$2.418.266.414	0,52%
Centro Comercial Galerías	Centro Comercial	Davivienda	\$41.409.967	1,3%	\$5.953.387.735	1,27%
Centro Comercial Gran Estación	Centro Comercial	Davivienda	\$48.485.132	1,6%	\$6.601.418.919	1,41%
Centro Comercial Hayuelos	Centro Comercial	Davivienda	\$29.645.669	1,0%	\$4.147.446.998	0,89%
Centro Comercial Monterrey	Centro Comercial	Davivienda	\$25.478.019	0,8%	\$3.920.914.035	0,84%
Centro Comercial Niza	Centro Comercial	Davivienda	\$21.927.552	0,7%	\$2.677.215.266	0,57%
Centro Comercial Portal 80	Centro Comercial	Davivienda	\$20.571.404	0,7%	\$2.707.589.989	0,58%
Centro Comercial Puerta Del Norte	Centro Comercial	Davivienda	\$20.683.542	0,7%	\$2.842.458.559	0,61%
Centro Comercial Santafé	Centro Comercial	Davivienda	\$65.786.117	2,1%	\$9.405.283.872	2,01%
Centro Comercial Unicentro Cali III	Centro Comercial	Davivienda	\$47.394.254	1,5%	\$7.542.766.801	1,61%
Centro Comercial Ventura Plaza	Centro Comercial	Davivienda	\$23.264.638	0,7%	\$3.336.824.263	0,71%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2022	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2022	% valor Portafolio
Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Centro Comercial	Davivienda	\$3.741.803	0,1%	\$571.264.265	0,12%
Ciudad Jardín 1	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$5.789.701	0,2%	\$ 334.222.764	0,07%
Ciudad Jardín 2	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$8.500.000	0,3%	\$1.426.663.663	0,30%
Country Plaza Barranquilla	Centro Comercial	Davivienda	\$2.594.222	0,1%	\$ 374.529.914	0,08%
Cusezar	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$42.795.805	1,4%	\$5.795.851.820	1,24%
Edificio Davivienda Barranquilla Local	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$16.489.143	0,5%	\$3.940.323.283	0,84%
Edificio Davivienda Barranquilla Oficina	Oficina	Davivienda	\$74.391.672	2,4%	\$8.986.074.465	1,92%
El Prado	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$45.066.582	1,5%	\$6.672.033.835	1,43%
Ilarco	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$11.313.868	0,4%	\$1.535.253.405	0,33%
La Magdalena	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$35.412.663	1,1%	\$5.223.155.062	1,12%
La Mesa	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$4.690.365	0,2%	\$700.230.300	0,15%
Loperena	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$19.245.982	0,6%	\$2.411.279.662	0,52%
Museo Del Oro 1	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$5.789.701	0,2%	\$114.528.045	0,02%
Museo Del Oro 2	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$3.000.000	0,1%	\$1.572.593.392	0,34%
North Point	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$18.868.241	0,6%	\$2.635.351.998	0,56%
T7-T8	Oficina	T7-T8	\$131.029.415	4,2%	\$19.853.097.920	4,24%
Paralelo 108	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$25.744.948	0,8%	\$3.555.622.938	0,76%
Plaza La Libertad	Local Comercial (PH)	Davivienda	\$23.458.567	0,8%	\$3.104.868.223	0,66%
Quinta Paredes	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$16.621.390	0,5%	\$2.270.066.773	0,48%
San Juan Del Cesar	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$4.249.604	0,1%	\$554.438.177	0,12%
Santa Bárbara	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$32.409.404	1,0%	\$4.091.724.691	0,87%
Seminario	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$21.987.091	0,7%	\$3.105.029.016	0,66%
Sta Lucia Ejecutivos	Centro Comercial	Davivienda	\$1.930.781	0,1%	\$297.019.926	0,06%
Torre Central	Oficina	Davivienda	\$260.528.084	8,4%	\$37.259.795.872	7,96%
Veinte De Julio	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$11.437.709	0,4%	\$1.736.469.856	0,37%
Zona Industrial	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$23.217.431	0,7%	\$3.532.431.238	0,75%
Chico Cra 15	Local Comercial (PH)	Itaú	\$35.789.549	1,2%	\$5.237.400.830	1,12%
Regional Antioquia	Local Comercial (PH)	Itaú	\$6.454.406	0,2%	\$1.063.035.244	0,23%
Av Chile Local	Local Comercial (PH)	Itaú	\$32.621.814	1,1%	\$4.319.710.871	0,92%
Andino Oficina	Oficina	Itaú	\$90.714.682	2,9%	\$13.086.647.863	2,80%
Cra Primera Cali	Local Comercial (PH)	Itaú	\$5.347.042	0,2%	\$712.123.570	0,15%
Unicentro Cra 15	Local Comercial (Calle)	Itaú	\$56.369.487	1,8%	\$8.062.125.494	1,72%
Alto Prado	Local Comercial (Calle)	Itaú	\$65.851.489	2,1%	\$10.039.572.713	2,14%
Ibague Cra 3	Local Comercial (PH)	Arroba	\$16.881.296	0,5%	\$1.804.182.730	0,39%
Las Villas	Local Comercial (Calle)	Arroba	\$12.814.261	0,4%	\$3.041.640.350	0,65%
Centro Comercial Palatino	Centro Comercial	Arroba	\$27.167.947	0,9%	\$4.275.087.458	0,91%
Ilarco I	Local Comercial (PH)	Arroba	\$8.761.745	0,3%	\$1.083.534.547	0,23%
Parque Comercial La Colina	Local Comercial (PH)	Arroba	\$18.652.683	0,6%	\$2.686.025.245	0,57%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2022	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2022	% valor Portafolio
Centro Comercial Unicentro	Centro Comercial	Arroba	\$59.224.725	1,9%	\$211.864.636	0,05%
Riss Tong Villavicencio	Local Comercial (PH)	Arroba	\$11.501.375	0,4%	\$1.560.681.873	0,33%
LVAH Villavicencio	Local Comercial (PH)	Arroba	\$9.546.893	0,3%	\$1.052.840.946	0,22%
Centro Comercial Santafé Medellín 4007	Centro Comercial	Arroba	\$4.788.283	0,2%	\$866.262.657	0,19%
Centro Comercial Santafé Medellín 4252	Centro Comercial	Arroba	\$20.016.186	0,6%	\$2.880.185.395	0,62%
Centro Comercial Unicentro Tunja	Centro Comercial	Arroba	\$7.599.225	0,2%	\$947.003.088	0,20%
La Matuna, Ed.Credinver	Local Comercial (PH)	Arroba	\$7.378.621	0,2%	\$1.296.902.927	0,28%
Galerías	Local Comercial (Calle)	Arroba	\$17.144.493	0,6%	\$2.821.016.810	0,60%
Conjunto Comercial San Juan 80	Local Comercial (PH)	Arroba	\$4.538.116	0,1%	\$868.734.072	0,19%
Kokorico Villavicencio	Local Comercial (Calle)	Arroba	\$13.902.806	0,4%	\$1.880.396.809	0,40%
Restrepo	Local Comercial (Calle)	Arroba	\$22.305.586	0,7%	\$3.400.827.501	0,73%
Cra 7 - Hampton	Local Comercial (PH)	Arroba	\$28.109.603	0,9%	\$4.086.867.399	0,87%
Rodadero Calle 6	Local Comercial (PH)	Arroba	\$15.178.877	0,5%	\$1.980.499.610	0,42%
Centro Comercial Unicentro	Centro Comercial	Arroba	\$ 926.122	0,0%	\$8.759.726.572	1,87%
Cra 29 Bucaramanga	Local Comercial (Calle)	Itaú	\$50.396.754	1,6%	\$7.216.904.858	1,54%
Calle 23	Oficina	Davivienda	\$16.399.111	0,5%	\$2.267.717.625	0,48%
Carrera 12 Ocaña	Local Comercial (Calle)	Davivienda	\$8.621.974	0,3%	\$1.135.605.518	0,24%
CC Terreros 222	Centro Comercial	Terreros	\$9.564.715	0,3%	\$2.097.164.697	0,45%
CC Terreros 224	Centro Comercial	Terreros	\$9.708.128	0,3%	\$2.128.609.357	0,45%
CC Terreros 225A	Centro Comercial	Terreros	\$1.733.695	0,1%	\$380.130.997	0,08%
CC Terreros 225I	Centro Comercial	Terreros	\$5.710.828	0,2%	\$1.728.524.588	0,37%
CC Terreros 301	Centro Comercial	Terreros	\$ -	0,0%	\$320.036.758	0,07%
CC Terreros 317	Centro Comercial	Terreros	\$7.066.523	0,2%	\$230.904.735	0,05%
CC Terreros 321	Centro Comercial	Terreros	\$18.900.962	0,6%	\$327.800.872	0,07%
CC Terreros DP203	Centro Comercial	Terreros	\$ 260.941	0,0%	\$ 50.000.891	0,01%
CC Terreros 325	Centro Comercial	Terreros	\$3.974.747	0,1%	\$260.486.008	0,06%
CC Terreros G 31	Centro Comercial	Terreros	\$6.580.322	0,2%	\$ 46.584.681	0,01%
CC Terreros 223	Centro Comercial	Terreros	\$10.566.478	0,3%	\$2.316.811.468	0,49%
CC Terreros 225	Centro Comercial	Terreros	\$4.298.474	0,1%	\$942.485.738	0,20%
CC Terreros 225B	Centro Comercial	Terreros	\$1.676.330	0,1%	\$367.553.133	0,08%
CC Terreros 225M	Centro Comercial	Terreros	\$9.306.784	0,3%	\$2.045.067.496	0,44%
CC Terreros 301A	Centro Comercial	Terreros	\$ -	0,0%	\$489.527.356	0,10%
CC Terreros 320	Centro Comercial	Terreros	\$9.540.670	0,3%	\$337.506.014	0,07%
CC Terreros 322	Centro Comercial	Terreros	\$2.676.504	0,1%	\$217.084.613	0,05%
CC Terreros 324	Centro Comercial	Terreros	\$3.545.897	0,1%	\$265.222.117	0,06%
CC Terreros 330	Centro Comercial	Terreros	\$3.168.600	0,1%	\$252.178.406	0,05%
CC Terreros DP204	Centro Comercial	Terreros	\$ 315.461	0,0%	\$ 56.212.182	0,01%
CC Terreros 267	Centro Comercial	Terreros	\$3.531.738	0,1%	\$819.968.027	0,18%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2022	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2022	% valor Portafolio
CC Terreros 266	Centro Comercial	Terreros	\$2.868.262	0,1%	\$665.928.015	0,14%
CC Terreros 135	Centro Comercial	Terreros	\$ -	0,0%	\$997.145.097	0,21%
Jamar	Bodega	Jamar	\$480.470.110	15,5%	\$80.466.253.215	17,19%
Spring Step CC Portal 80	Centro Comercial	Spring Step	\$28.926.192	0,9%	\$2.997.831.407	0,64%
Spring Step CC Unicentro de Occidente	Centro Comercial	Spring Step	\$26.735.678	0,9%	\$3.038.823.596	0,65%
Spring Step CC Hayuelos	Centro Comercial	Spring Step	\$28.436.522	0,9%	\$3.841.192.306	0,82%
Spring Step CC Centro Mayor	Centro Comercial	Spring Step	\$22.645.161	0,7%	\$5.965.713.831	1,27%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$48.966.412	1,6%	\$5.889.579.102	1,26%
Zona Franca Bogotá Bodegas 6	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$25.472.603	0,8%	\$4.055.272.714	0,87%
Zona Franca Bogotá Bodegas 7	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$28.226.906	0,9%	\$4.462.996.290	0,95%
Zona Franca Bogotá Bodegas 25	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$23.339.429	0,8%	\$3.672.616.609	0,78%
Zona Franca Bogotá Bodegas 26	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$23.339.429	0,8%	\$3.677.403.799	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 1	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$13.272.412	0,4%	\$2.039.488.280	0,44%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$15.805.371	0,5%	\$2.444.310.529	0,52%
Zona Franca Bogotá Bodegas 3	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$18.277.934	0,6%	\$2.833.262.516	0,61%
Zona Franca Bogotá Bodegas 4	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$20.929.854	0,7%	\$3.249.806.129	0,69%
Zona Franca Bogotá Bodegas 5	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$23.404.247	0,8%	\$3.638.729.102	0,78%
Zona Franca Candelaria Bodega 1	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$27.285.846	0,9%	\$6.925.999.800	1,48%
Zona Franca Candelaria Bodega 2	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$20.696.972	0,7%	\$5.257.574.489	1,12%
		<b>TOTAL</b>	<b>\$3.104.367.406</b>	<b>100%</b>	<b>\$468.199.691.974</b>	<b>100,00%</b>

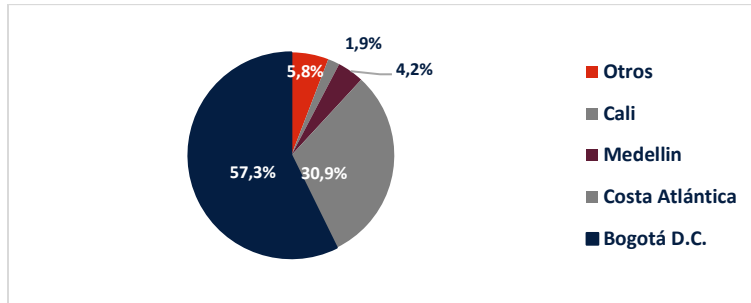
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2022 es de \$468.199.691.974. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2022 al 31 de diciembre del 2022.

### 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 2022 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 2022, se presenta a continuación:



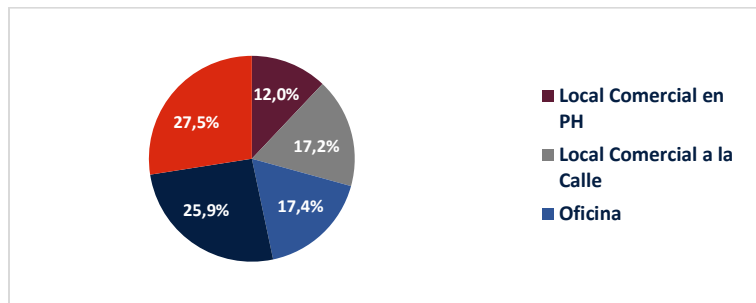
Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica

Fuente: TC

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

#### 1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de activo inmobiliario:

La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

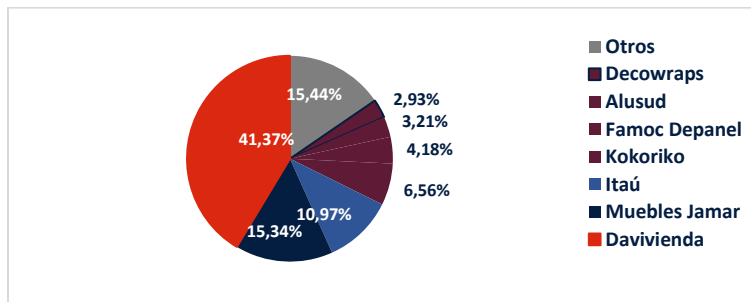


Gráfica 2: Diversificación por Tipo de Inmueble

Fuente: TC

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

#### 1.2.2.1.3. Concentración de activos por Arrendatario



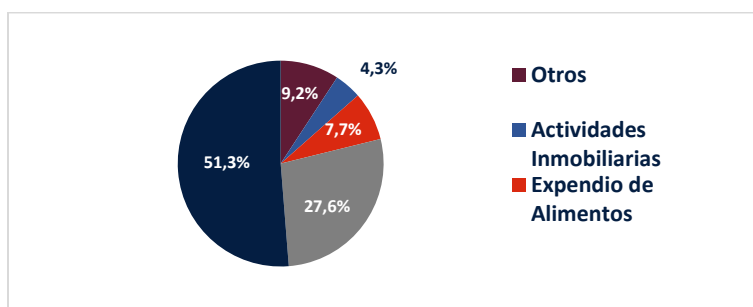
Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario

Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2022, 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 5 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 del mismo no ha empezado a tener vigencia.

#### 1.2.2.1.4. Concentración por Sector Económico



Gráfica 4: Diversificación por Sector Económico  
Fuente: TC

La concentración del portafolio por sector económico al 31 de diciembre de 2022, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que 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.

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 5 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 del mismo no ha empezado a tener vigencia.

#### 1.2.2.2. Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario

El informe de Gestión del Gestor Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022, se incluye como **ANEXO 3** al presente Informe

#### 1.2.2.3. Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario

El informe de Gestión del Administrador Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022, se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

### 1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2022 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 2022, 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 considero 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 específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
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	Aumento inflación.	1. Cambio en los supuestos de valoración de los inmuebles para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. Estimaciones de mayores gastos a futuro representadas en el presupuesto de 2023 del vehículo
		Política monetaria: cambios sustanciales en las tasas de intervención del Banco de la República	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a	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 promesa de valor de IPC+6% incluso en caso de incrementos de tasa frente a la que se observa al momento de la valoración 3. Se evalúan las diferentes opciones de financiación (incluyendo prestamos en	6	Aumento tasa de intervención y tasas de interés bancario.	1. Revisión y eventual renegociación de las condiciones de los préstamos existentes 2. Cambio de los préstamos que se tenían en tasa variable a tasa fija para evitar volatilidad e incertidumbre en los gastos asociados al endeudamiento

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
			los promedios históricos.	dólares con swaps) que permitan mitigar los incrementos			
		Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos	1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.	4	No aplica	No aplica
Riesgo de mercado	El valor de mercado de los Títulos puede ser afectado de manera adversa por las condiciones generales del mercado, el atractivo de los Títulos en comparación 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 líquidas, 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	El aumento de las tasas de los CDTs	1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los 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



Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
							que busca alinear los intereses del gestor y los inversionistas
		Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2022 dentro del 90% y 93% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado
Riesgo de liquidez	Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario 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 2022 dentro del 90% y 93% 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 <sup>2</sup> disponibles / m <sup>2</sup> 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 en área al inicio del año fue de 0,67% y de 0,29% al final del año (%) 2. La absorción en metros cuadrados fue de 725 m <sup>2</sup>	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

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
							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	4	1. Aumento de la vacancia del sector de oficinas 2. Disminución de la vacancia del sector industrial 3. Recuperación de la vacancia del sector comercial	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Focalización de los esfuerzos de análisis de nuevas adquisiciones en los sectores de mejor desempeño
Riesgo de mercado de los Activos Inmobiliarios	El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización 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 porcentaje del aumento de los avalúos del portafolio al 30 de noviembre 2022 fue de 6,20% a comparación del 2021	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

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
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	El porcentaje de vencimiento contractual sobre el total fue de 3,38% (medido como canon) para el 2022	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Olimpica, Auros Copias y Savia Salud
		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 (m <sup>2</sup> disponibles / m <sup>2</sup> 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.  2. Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por	Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a 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,	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 específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
	<p>cambios en la reglamentación tributaria, de escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos</p> <p>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.</p> <p>4.Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos.</p> <p>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.</p>		arrendamiento o distribución de rendimientos				
		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
Pérdidas por siniestros de los Activos Inmobiliarios	La ocurrencia de eventos por desastres naturales, incendio, guerra, actos de terrorismo y otros actos de terceros sobre los Activos Inmobiliarios.	Perdida en los flujos productivos de una propiedad afectada por un siniestro	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de	3	Renovación de plan de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
			1. Evaluación de las pólizas de seguros de TIN	respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)			condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)
Riesgo por remodelación	<p>La remodelación de Activos Inmobiliarios expone a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones.</li> <li>2. Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción).</li> <li>3. Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación, así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables.</li> <li>4. Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.</li> </ol>	<p>Perdida derivada de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mayor costo de la mano de obra</li> <li>2. Mayor costo de los materiales de construcción</li> <li>3. Retraso en obtención de licencias y permisos</li> <li>4. Retraso en el cronograma de obra</li> </ol>	<p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Seguimiento de obra detallado por parte del AI o de un interventor en dado caso aplique de acuerdo con las políticas internas de TIN</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN</li> <li>2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones</li> <li>3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra</li> <li>4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado.</li> <li>5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados</li> </ol>	3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remodelación del local de 143</li> <li>2. Puesta a punto de la bodega Zona Franca la Candelaria</li> <li>3. Adecuaciones de local arrendado a San Polos</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN</li> <li>2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones</li> <li>3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra</li> <li>4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado.</li> <li>5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados</li> </ol>

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica 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 2022	Medidas adoptadas en el 2022
Riesgos relacionados con los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo	Se presenta al adquirir la propiedad de un tercero, quien la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades delictivas, de lavado de activos o financiamiento del terrorismo	Perdida por incurrir en sanciones o multas originadas por el incumplimiento en la normativa SAGRILAFT	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Contar con las cláusulas de SAGRILAFT en los contratos del portafolio.	1. SAGRILAFT con renovaciones anuales 2. Evaluación reputacional de los vendedores y arrendatarios del portafolio	5	No aplica	No aplica
Riesgo 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 AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN	4	Se descartaron varias ofertas de arrendamiento y compraventa debido al perfil crediticio de sus arrendatarios	1. Comité de Cartera 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 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)

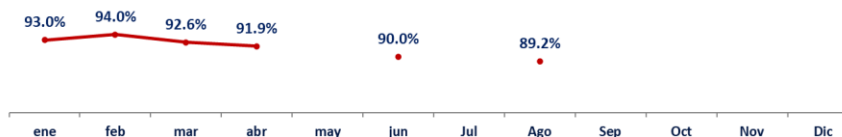
Al 31 de diciembre de 2022 se negociaron en Títulos TIN \$1.071 millones, destacándose el monto negociado del mes de enero de \$769 millones. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida, y frente a 2021 la disminución en el volumen negociado fue del 90%. En los meses de mayo, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre no hubo negociación de los TIN.



Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario  
Fuente TC

#### 2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

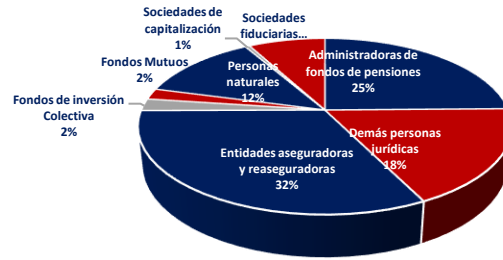
Al 31 de diciembre de 2022 el precio promedio ponderado de todas las operaciones registradas de la especie TIN fue de 92.6% con respecto al valor patrimonial. Frente al precio promedio ponderado registrado de todas las operaciones de TIN en el 2021, la disminución del precio de TIN en 2022 fue de 199 puntos básicos. Si bien el título se negoció con descuento frente al valor patrimonial, la disminución en el precio fue muy inferior frente al presentado por otros vehículos inmobiliarios.



Gráfica 6: Precio promedio ponderado de Negociación  
Fuente TC

#### 2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2022, la Universalidad TIN cuenta con 492 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:



Gráfica 7: Participación de Inversionistas por Monto  
Fuente TC

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

El resumen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 se relaciona a continuación.

El detalle de los estados financieros 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

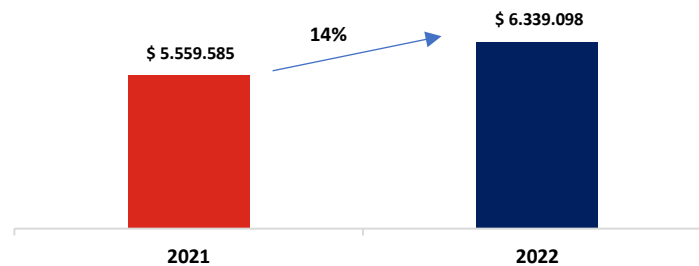
A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad TIN, en relación con el período al 31 de diciembre de 2022 que comprende la información financiera, incluyendo los principales indicadores financieros 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 2022:

##### 2.3.1.1.1. Valor de la Unidad

a

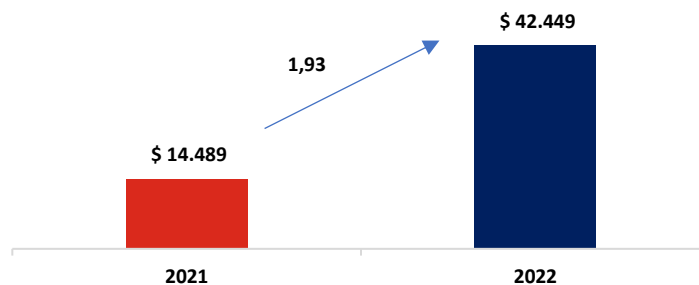


Gráfica 8: Valor de la Unidad  
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2022 fue de \$6.339.098, aumentando un 14% en comparación con el año anterior que fue de \$5.559.585. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los activos inmobiliarios para el año 2022.

##### 2.3.1.1.2. Valoración de los Activos





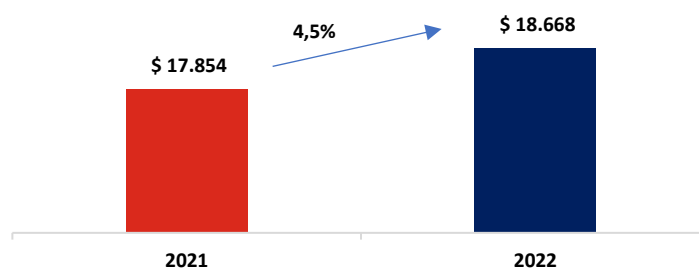
Gráfica 9: Valoración de los Activos  
Fuente TC

Los ingresos por valorización para el año 2022 evidencian el impacto positivo que tuvo las adquisiciones inmobiliarias realizadas en el último trimestre del año 2021, ya que estos activos incrementaron el valor administrado y así la valoración del portafolio.

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

Otros de los factores que contribuyó a la valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejaran las condiciones inflacionarias del país. Con esto, la valoración para el año 2022 fue 1,93 veces mayor a la presentada en año anterior.

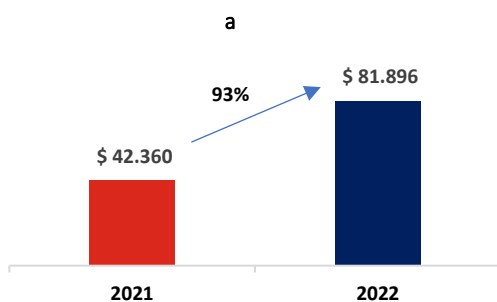
#### 2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles



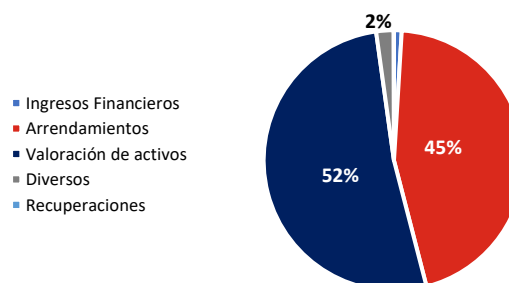
Gráfica 10: Rendimientos Distribuibles  
Fuente TC

Los rendimientos distribuibles aumentaron un 4,5%, para el año 2022 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue \$18.668mm que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad.

#### 2.3.1.1.4. Ingresos Totales



Gráfica 11: Total Ingresos



Gráfica 12: Distribución de Ingresos

Fuente TC

Fuente TC

Para el año 2022, los ingresos del portafolio tuvieron un valor de \$81.896mm, incrementando un 93% en comparación con el año 2021. El aumento de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de arrendamiento, teniendo una participación del ingreso total del 52%, las principales razones fueron:

- Mayor recaudo por concepto de arrendamientos, debido a que en el año 2021 la universalidad adquirió unos activos inmobiliarios, los cuales para el año 2022 generaron un flujo de caja mayor
- Buen comportamiento de la gestión de la cartera y estabilización de cánones variables a cánones fijos.
- Indexación de los contratos de arrendamiento con el IPC

Igualmente, los ingresos por valorización corresponden al 45% de los ingresos totales seguido de ingresos financieros y diversos.

### 2.3.1.1.5. NOI (Net Operating Income)



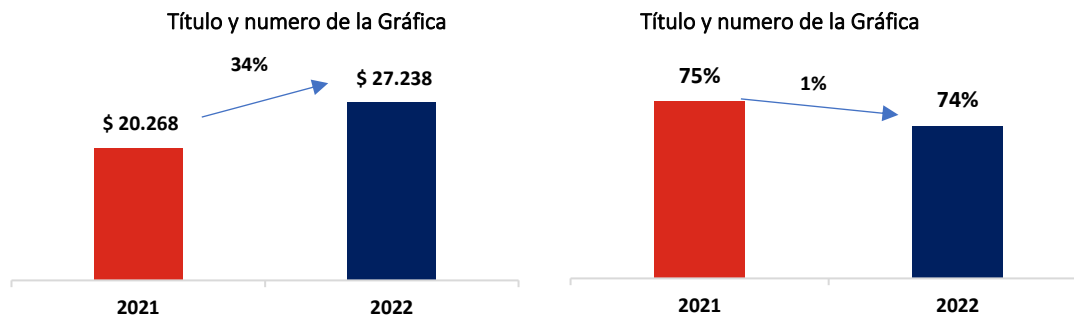
Gráfica 13: NOI y Margen NOI  
Fuente TC

El ingreso neto operativo hace referencia a la utilidad operación que tiene el vehículo después de pagar su operación. Para el año 2022 el NOI tuvo un valor de \$32.293mm, el cual tuvo incremento del 34% en comparación con el periodo 2021 que cerró en \$24.185mm.

El margen NOI fue del 87% sobre el total de los ingresos operacionales.

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



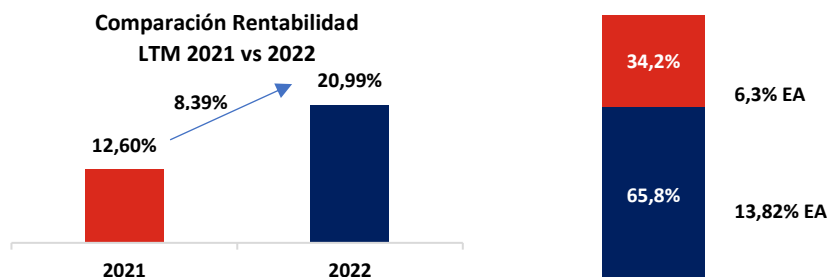
Gráfica 14: EBITDA y Margen EBITDA  
Fuente TC

Para el año 2022 el EBITDA tuvo un valor de \$27.238mm, el cual tuvo incremento del 34% en comparación con el periodo 2021 que cerró en \$20.268mm

El margen EBITDA fue del 74% sobre el total de los ingresos operacionales.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre EBITDA en comparación con el periodo anterior fueron: comisiones con un incremento del 30% debido principalmente al impacto de la indexación de los activos y honorarios.

### 2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 15: Composición Rentabilidad 2021 - 2022  
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce meses de la Universalidad TIN para el año 2022 fue del 20,99%, la cual está compuesta un 34% por flujo de caja y el 65,8% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo la indexación por IPC en los activos durante el año 2022.

La rentabilidad aumentó un 8,39% en comparación con el año 2021 la cual cerró en el 12,60%.

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

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

La Universalidad al 2022 cuenta con un endeudamiento por capital de \$141.532mm, que representa el 30,21% 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 2022 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 fue de 13,56% E.A.

Las acciones que tomó el Administrador Maestro fue la migración de tasas variables a fijas, ya que estas últimas no indexan al IBR, lo cual minimizaba el riesgo de incrementos de tasas mayores.

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 2022.

**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
Aumento de las tasas de interés	A lo largo del año el Banco de la República aumentó la tasa de intervención, pasando del 3% al inicio del año al 12% al cierre de 2022	Desconocimiento de las tomas de decisiones de la Junta Directiva del Banco de la República frente a las tasas de interés de intervención a lo largo del 2023.	Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	A medida que las tasas de intereses aumenten los costos financieros aumentan perjudicando las finanzas del vehículo.
Aumento de la inflación	A diciembre del 2022 la inflación anual es de 13,12%, la mayor de los últimos 24 años.	a. A nivel global se observan inflaciones altas derivadas de coyunturas económicas por la oferta de bienes y servicios. b. Los efectos de la política de 0 Covid-19 en China c. Desequilibrio en las cadenas de suministros y transporte a nivel mundial d. Guerra entre Rusia y Ucrania	a. rentabilidades reales menores b. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector c. aumento de inversión en oportunidades más liquidas como los CDTs	Mayores gastos e ingresos en el 2023.	Los mecanismos en que la tendencia de inflaciones de dos dígitos se mantenga en Colombia son: 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 por riesgo de los inversionistas. 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
Aumento de las tasas de los CDT	Debido a los requerimientos de Basilea 3 frente al coeficiente de cobertura de liquidez, las tasas de los CDT han visto un crecimiento de hasta 4 veces	a. Si las consideraciones de Basilea 3 se mantienen como están, lo bancos se pueden ver obligados a mantener tasas altas de captación para atraer recursos y por ende ejercer presión que evitaría una baja en las tasas de interés	a. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector b. aumento de inversión en oportunidades más liquidas como los CDTs	N/A	
Aumento de los costos de construcción	En Colombia los costos del acero y elementos de construcción en 2022	a. Los precios de compraventa se han visto afectados al alza y no se tiene claridad si una	a. Se estimaría mayores tiempos en los procesos de cotización y contratación de	El impacto de la situación financiera:	El mecanismo del aumento de los costos de construcción es dos:

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
	<p>aumentaron en promedio 14,04%, provocando aumentos en todas las construcciones debido a que el acero es insumo principal para todas.</p>	<p>normalización estructural de los elementos que desestabilizan la economía mundial generaría una baja proporcional de dichos valores</p> <p>b. Los presupuestos de obra pueden tener diferencias importantes frente a sus valores ejecutados</p>	<p>proveedores de R&amp;M y Capex, debido a que se necesita mayor tiempo para encontrar proveedores más costo-eficientes</p>	<p>a. Se pueden generar sobrecostos debido a los incrementos de dichos materiales durante el año</p> <p>b. Mayores ingresos futuros.</p>	<p>1. Debido al aumento de los costos de construcción los costos de los insumos para la reparación y mantenimiento de los inmuebles aumentan su precio.</p> <p>2. Se prevé aumentos en los cánones de los activos debido a dos mecanismos. El primero mayor demanda por el inventario actual, reduciendo la vacancia del portafolio. El segundo, inmuebles nuevos a mayores precios debido al aumento de los costos aumentando el canon promedio de los activos.</p>
<p>Aumento de la vacancia en el sector de oficinas</p>	<p>Desde el 2020 se vienen liberando oficinas debido a la implementación del trabajo remoto. En el 2021 y 2022 si bien el mercado de oficinas tuvo una recuperación la vacancia se mantuvo a niveles de dos dígitos.</p>	<p>a. El aumento de la vacancia en este sector creará una división más clara por tipo de activo</p> <p>b. Si se dará un proceso de "light to quality" a oficina tipo A y A+ debido a la caída en precios de renta</p> <p>c. Si la vacancia de oficinas tipo B aumentará de manera importante y por ende su precio de renta tendrá una corrección importante</p>	<p>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</p> <p>b. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para mantener a los arrendatarios felices dentro de los activos</p>	<p>El impacto de la situación financiera en caso de concretarse:</p> <p>a. Menores ingresos por vacancias dentro del portafolio.</p> <p>b. Descuentos por renegociaciones de contratos</p> <p>c. Mayores inversiones en "tenant improvements" y en mejoras de los activos</p>	<p>Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que requieren inversión o descuento en precios de renta para una eventual recolocación</p>
<p>Aumento del E-commerce</p>	<p>A raíz de la pandemia el e-commerce ha experimentado un crecimiento importante, obligando a las compañías a mejorar su infraestructura logística para asegurar la entrega rápida de sus pedidos online.</p>	<p>a. La oferta disponible de bodegas no supe la demanda, incentivando así construcciones futuras de este tipo de inmuebles</p> <p>b. Debido a los altos costos de construcción se puede generar aumentos adicionales en los precios de compraventa y arriendo que no responden a una lógica de mercado ni a condiciones estructurales del mismo, generando volatilidad en el sector</p>	<p>a. Mayor apetito por nuestras bodegas debido a su posición estratégica y altos estándares de calidad</p>	<p>a. Mayores ingresos en el 2023</p> <p>b. Necesidad de invertir para mantener los activos en un nivel competitivo frente a los nuevos proyectos</p>	<p>El mecanismo del aumento del e-commerce:</p> <p>1. Empresas desean mejorar su infraestructura logística demandando más espacios de almacenamiento con mejores especificaciones técnicas</p> <p>2. Aumento de construcciones de nuevas bodegas. Esto hará que los precios de venta y de arriendo aumenten debido a los altos costos de construcción, llevado así, a los precios de renta promedio de este sector a un nivel más alto.</p>

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

Al 31 de diciembre de 2022, no se realizaron operación fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad.

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

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

#### **2.3.1.6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.**

la relación de operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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 2022 y modificación de documentos corporativos.

El presente Capítulo 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 2022 al 31 de diciembre de 2022).

#### 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 2022, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el 2 de mayo de 2022 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 23 tenedores de títulos TIN que representaban el 59.667% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Aprobación del Informe de Gestión 2021
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2021
- Aprobación del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio 2021



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

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

#### b. Reunión Extraordinaria

Durante el 2022, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Extraordinaria los días 12 y 14 de diciembre de 2022 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria, y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 22 tenedores de títulos TIN que representaban el 59.057% de los títulos en circulación en la sesión del 12 de diciembre y en la reanudación del 14 de diciembre con el 63.142% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

Aprobación de las modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN:

- Ajustes relacionados con la Modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración
- Ajustes relacionados con la Readquisición de Títulos por parte del Emisor
- Ajustes de forma y numeración.

En relación con las modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN, se relaciona a continuación los ajustes aprobados por la Asamblea con más del 50% de los votos presentes de conformidad con lo señalado en los documentos de emisión:

**Tabla 6: Modificaciones Asamblea Extraordinaria 2022**

<b>MODIFICACION APROBADA POR LA ASAMBLEA</b>	<b>% Aprobación</b>
Ajustes relacionados con la Modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración	50.44%
Ajustes relacionados con la Readquisición de Títulos por parte del Emisor	52.54%
Ajustes de forma y numeración	99.96%

Los mencionados ajustes contaron con el concepto previo y favorable a dichas propuestas de Fitch Ratings S.A., SCV como calificadora del Programa y del Representante Legal de los Tenedores de Títulos, los cuales fueron puestos a disposición de los inversionistas con la debida antelación.

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

- Información sobre Planes a ejecutar
- Informe de Gestión al mes de agosto de 2022

Tanto el Prospecto y el Reglamento TIN en sus versiones finales como las adendas correspondientes reflejando los ajustes efectuados, se encuentran a disposición de los inversionistas en la página [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

De igual manera, la convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

### 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 2022, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

**Tabla 7: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2022**

JUNTA DIRECTIVA		
REGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
2	Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
3	Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui Cuartas

### 3.2.2.2. Principales Funciones:

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

### 3.2.2.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com). A continuación un resumen de su perfil y trayectoria al 31 de Diciembre de 2022:

**Tabla 8: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva**

Miembros Principales	Miembros Suplentes
<p><b>JOSÉ HUMBERTO ACOSTA</b>            Vicepresidente Financiero - Bancolombia S.A.            Administrador de Empresas de la Universidad Externado de Colombia, con magister en Dirección de Empresas en INALDE. Se desempeñó como gerente de División Internacional, gerente de División Organización y Métodos, coordinador general de Fusión, entre otros cargos en Corfinsura S.A. Ocupó el cargo de director de Banca Internacional del año 2005 al 2011 en Bancolombia y desde el año 2012 se desempeña como vicepresidente financiero. Ha sido miembro de varias juntas directivas, formando parte actualmente de la Junta de Directiva de la Banca de Inversión Bancolombia S.A.</p>	<p><b>HERNÁN ÁLZATE ARIAS</b>            Vicepresidente de Tesorería – Bancolombia S.A.            Administrador de Empresas de la Universidad EAFIT, MBA en Finanzas - State University of York, Postgraduate Certificate en Mathematical Finance - University of York. Máster en Economía - EAFIT. En el año 2008 inició su trabajo en el Grupo Bancolombia como director de Estructuración de Productos de Tesorería y en la actualidad se desempeña como Vicepresidente de Tesorería. Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval.</p>
<p><b>EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA</b>            Presidente Junta Directiva - Titularizadora Colombiana S.A.            Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Javeriana, con Máster en Industrial Engineering de University of Michigan y Especialización en Banca de la Universidad de los Andes. Durante 43 años estuvo vinculado con el Grupo Bolívar, de los cuales 31 años ocupó el cargo de Presidente del Banco Davivienda S.A. Ha sido miembro de varias juntas directivas, estando dentro de ellas, Corredores Davivienda S.A., Fedesarrollo como Miembro del Consejo Directivo, Fiduciaria Davivienda S.A., Asociación Bancaria de Colombia.</p>	<p><b>ÁLVARO CARRILLO BUITRAGO</b>            Presidente - Seguros Bolívar S.A.            Economista de la Universidad del Rosario con Especialización en Preparación y Evaluación de Proyectos y Diplomado en Análisis y Control de Costos de la misma Universidad. Así mismo, cursó un diplomado en Gerencia Bancaria Avanzada de la Universidad de Los Andes. Desde hace 30 años está vinculado al Grupo Bolívar ocupando cargos como Vicepresidente Administrativo y de Planeación, Vicepresidente Ejecutivo de Banca Personal, Vicepresidente Ejecutivo Corporativo. Desde el año 2022 se desempeña como presidente de Seguros Bolívar S.A. Actualmente es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar, Seguros Comerciales Bolívar y Banco Davivienda S.A.</p>
<p><b>BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ</b>            Consultora Independiente            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, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente Financiera e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. y Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá. Actualmente es miembro Independiente de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías y miembro del Consejo Directivo del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.</p>	<p><b>OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES</b>            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&amp;Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana S.A., y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. Actualmente es parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A -Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., y de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA.</p>
<p><b>DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA</b>            Presidente - BCSC S.A.            Economista de la Universidad Javeriana, en el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como presidente del Banco Caja Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Fiduciaria Colmena S.A., del Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval y de la Asociación Bancaria de Colombia.</p>	<p><b>NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO</b>            Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social            Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster of Sáciense in Engineering Economic Systems, en la universidad de Stanford. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Consultor Asociado en McKinsey &amp; Company Colombia, Partner en StratCo Consultores Asociados, Socio en Matrix Consulting Colombia y actualmente es Vicepresidente Empresarial en Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social y Colmena Seguros de Vida S.A.</p>
<p><b>JUAN CAMILO ÁNGEL</b>            Presidente - Banco AV Villas S.A.            Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas.</p>	<p><b>JAIME ALBERTO UPEGUI CUARTAS</b>            Presidente – Scotiabank Colpatría S.A.            Abogado con especialización en derecho financiero y finanzas de la Universidad de los Andes, quien se ha desempeñado como Presidente de Fiduciaria Colpatría, Vicepresidente de Mercadeo y Banca Persona en Banco Colpatría S.A., Presidente Banca Consumo y Director General de Citibank- Colombia, Gerente General Colombia, México y Mercados Latinoamericanos del Sur en Laboratorios Baxter S.A (sector real) y durante cinco años ejerció como Presidente del Banco Scotiabank Colpatría (2018-2022).</p>

**Miembros Principales**

Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.

**Miembros Suplentes**

Hizo parte de las Juntas Directivas de Banco Agrario de Colombia, Citibank, Colfondos, Asobancaria y Fiduciaria Colpatria.

### 3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2022, en once (11) de las reuniones de la Junta Directiva (enero, febrero, marzo, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre) 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 2022, se destacan los siguientes:

**Tabla 9: Principales Actividades Junta Directiva 2022- Universalidad TIN**

JUNTA DIRECTIVA	
TEMARIO	
Aprobación para celebrar Contratos de Inversión en activos inmobiliarios	
Informe de Emisión TIN	
Operaciones de <i>warehousing</i> inmobiliario	
Migración a la Rueda de Renta Variable TIN y Mecanismos de Liquidez	
Asamblea extraordinaria de tenedores de Títulos TIN	

#### 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 2022, se llevaron a cabo tres (3) reuniones del Comité de Junta Inmobiliario en marzo, mayo y julio de 2022.

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 2022, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

**Tabla 10: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2022**

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Juan Camilo Ángel Mejía Álvaro Carrillo Buitrago Diego Fernando Prieto Rivera
Miembros de la Administración	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](http://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 2022, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

**Tabla 11: Miembros Comité Asesor 2022**

COMITÉ ASESOR	
VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTES
Juan Camilo Ángel Mejía Andrés Lozano Umaña	Camilo Congote Hernández 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, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
9. Las demás contenidas en el Reglamento de la Universalidad TIN.

### 3.2.3.3. Perfiles profesionales y experiencia

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

**Tabla 12: Perfiles profesionales y experiencia Miembros Comité Asesor**

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
<b>JUAN CAMILO ÁNGEL MEJÍA</b> Presidente – Banco AV Villas S.A. Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Titularizadora Colombiana S.A. Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.	<b>CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ</b> Consultor Independiente Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Servicios Petroleros y Administración. Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá. Fue fundador, socio y gerente de Constructora Amarilo, catedrático Universidad de los Andes, durante 28 años ha coordinado y gerenciando proyectos del sector inmobiliario, ha participado en el desarrollo de proyectos de cerca de 70.000 viviendas, así como de oficinas y centros comerciales en varias ciudades de Colombia y Panamá y fue presidente encargado de Camacol en reemplazo de Martha Pinto de Hart. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Camacol (2000 – Actual), Metrovivienda y Davivienda
<b>ANDRÉS LOZANO UMAÑA</b> Presidente – Titularizadora Colombiana S.A. Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA (Colegio de Estudios Superiores de Administración). Executive MBA, Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. Actualmente Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el 2009 hasta el 2021. Con 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos trabajando para compañías como Colfondos AFP, Valorem y Citibank Colombia	<b>JAIME RUIZ LLANO</b> 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)
	<b>JUAN ANTONIO PARTO SOTO</b> 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

### 3.2.3.4. Criterios de selección de los miembros del Comité

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

1. 2 miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. 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 2022, se llevaron a cabo once (11) reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de las mismas las cuales se relacionan a continuación:

**Tabla 13: Reuniones Comité Asesor**

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
13 de enero de 2022	No Presencial	42
10 de febrero de 2022	No Presencial	43
10 de marzo de 2022	No presencial	44
7 de abril de 2022	No presencial	45
12 de mayo de 2022	No presencial	46
9 de junio de 2022	No presencial	47
14 de julio de 2022	No presencial	48
11 de agosto de 2022	No presencial	49
13 de octubre de 2022	No presencial	50
10 de noviembre de 2022	No presencial	51
13 de diciembre de 2022	No presencial	52

#### a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2022, se destacan los siguientes:

**Tabla 14: Principales Actividades Comité Asesor 2022**

COMITÉ ASESOR
TEMARIO
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios
Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario y a los indicadores de la Universalidad TIN
Aprobación del Informe de Gestión 2021, del Informe de Gobierno Corporativo 2021 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2021
Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios
Operaciones de <i>warehousing</i> inmobiliario
Migración a la Rueda de Renta Variable TIN y Mecanismos de Liquidez
Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN

#### 3.2.3.6. Evaluación

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

Por lo anterior, el Comité Asesor adelantó el proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2022 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 2022, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ochenta y dos millones doscientos noventa y siete mil quinientos setenta y nueve pesos (\$82.297.579).

#### 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, tanto la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2022 como la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos de 2022 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 2022, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Ernesto Villamizar Mallarino, a las sesiones que se relacionan a continuación:

**Tabla 15: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2022**

COMITÉ ASESOR			
	Fecha	Tipo de reunión	Acta
	9 de junio de 2022	No presencial	47

#### 3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2022, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cuarenta y cinco millones ochocientos quince mil cuatrocientos noventa y ocho pesos (\$45.815.498).

### 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 2022 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2022 la firma recibió a suma de veintidós millones trecientos veintidós mil ochocientos cincuenta y tres pesos (\$ 22.322.853) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

##### 3.3.1.1. Principales Funciones:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.

4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la Emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.
6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las Partes Intervinientes en la Emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.
9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo conjuntamente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

### **3.3.2. Dirección de Control Interno**

#### **3.3.2.1. Principales Funciones:**

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

### **3.4. Prevención de Conflictos de Interés**

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

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

#### **3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva**

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incurso 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 incurso 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 2022 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 incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En tal sentido, las actuaciones realizadas en el año 2022 por los órganos del Programa TIN como la Junta Directiva y el Comité Asesor se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN.

### 3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.

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

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

## 3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas

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

Durante el año 2022, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

### 3.5.1. Página Web

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

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

### 3.5.2. Teleconferencia Semestral

Los resultados semestrales de la Universalidad TIN se presentan a los Tenedores de títulos por medio de teleconferencia. En materia de la información que se suministra a los Inversionistas de manera periódica, al 31 de diciembre de 2022 se adelantaron dos (2) teleconferencias semestrales de resultados realizadas en los meses de febrero y agosto de 2022, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el semestre.

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

### **3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos**

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos el 5 de mayo de 2022 y la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos los días 12 y 14 de diciembre de 2022. El detalle del desarrollo de las referidas reuniones se encuentra en el numeral 3.2.1.3 Literales a. y b. 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 2022 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se abrió este reconocimiento por parte de la BVC a los títulos de participación se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022.

### **3.6. Avances frente a Criterios Ambientales y Sociales de la Universalidad TIN.**

Si bien la Universalidad TIN no fue estructurada como una Emisión Social Medioambiental o Sostenible, la Universalidad TIN se encuentra comprometida con implementar dentro de las inversiones las prácticas de inversión responsable, buscando dentro de las estrategias financieras de CAPEX que adelanta, invertir en los activos inmobiliarios del portafolio para que los mismos puedan certificarse con certificación 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 de que los potenciales Activos Inmobiliarios cuenten con algún tipo de certificación de prácticas responsables.

Adicionalmente, 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 nos 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 los mismos aquellos arrendatarios que cuenten con un compromiso de social, ambiental y gobernanza.

La información complementaria que sobre criterios Ambientales y Sociales que la Titularizadora realizó en el 2022 se puede encontrar en el informe de Gestión de Titularizadora.

## 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 2022.

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y  
2021 Y POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESAS FECHAS E  
INFORME DEL REVISOR FISCAL



## INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

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

### INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

#### Fundamento de la Opinión

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

#### Asuntos claves de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Titularizadora como sociedad administradora de la Universalidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una



incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Universalidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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



**HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ**

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

9 de febrero de 2023.

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 12.078.650	\$ 17.189.497
Cuentas por cobrar, neto	6	118.106	95.522
Propiedades de inversión	7	468.467.568	429.102.773
Gastos pagados por anticipado	8	177.520	140.306
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 480.841.844</b>	<b>\$ 446.528.098</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones financieras	9	\$ 143.934.286	\$ 142.477.211
Pasivos por impuestos	10	548.634	532.279
Cuentas por pagar	10	830.218	5.736.126
Provisiones	11	564.801	1.619.751
Otros pasivos	12	1.495.675	3.700.739
<b>Total de pasivos</b>		<b>147.373.614</b>	<b>154.066.106</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		24.712.892	8.750.550
Resultado del ejercicio	13	41.006.238	15.962.342
Utilidad del período		59.674.046	33.816.806
Rendimientos pagados a los inversionistas		(18.667.808)	(17.854.464)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>333.468.230</b>	<b>292.461.992</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 480.841.844</b>	<b>\$ 446.528.098</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Andrés Lozano Umaña  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Wilson Alonso Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T

  
\_\_\_\_\_  
Hayder Romero Sánchez  
Auditor Externo  
Tarjeta profesional No. 185306-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)



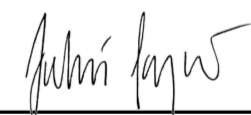
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 785.016	\$ 223.870
Ingresos por arrendamientos		36.864.364	26.939.484
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		42.448.834	14.488.745
Diversos		1.771.379	707.987
<b>Total ingresos</b>		<b>81.869.593</b>	<b>42.360.086</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>	15		
Intereses por créditos bancarios		12.432.003	1.760.760
Comisiones y honorarios		5.001.634	3.723.816
Impuestos y tasas		2.588.581	2.094.330
Arrendamientos		243.664	107.740
Seguros		170.826	148.544
Mantenimiento y reparaciones		1.255.603	317.023
Deterioro de cuenta por cobrar		2.226	15.381
Gastos diversos		501.010	375.686
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>\$ 22.195.547</b>	<b>\$ 8.543.280</b>
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>		<b>\$ 59.674.046</b>	<b>\$ 33.816.806</b>
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	6.339.098	5.559.585

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Andrés Lozano Umaña  
Representante Legal



Wilson Aldo Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T



Hayder Romero Sánchez  
Auditor Externo  
Tarjeta profesional No. 185306-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 PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2021</b>		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 6.638.200	\$ 2.112.350	\$ 276.499.650
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	2.112.350	(2.112.350)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.854.464)	(17.854.464)
Utilidad del período		-	-	-	33.816.806	33.816.806
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2022</b>		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	15.962.342	(15.962.342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(18.667.808)	(18.667.808)
Utilidad del período		-	-	-	59.674.046	59.674.046
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Andrés Lozano Umaña  
Representante Legal

  
Wilson Alonso Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T

  
Hayder Romero Sánchez  
Auditor Externo  
Tarjeta profesional No. 185306-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 PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Utilidad del período	\$ 59.674.046	\$ 33.816.806
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:</b>		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(42.448.834)	(14.488.745)
Deterioro de cuentas por cobrar	2.226	15.381
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Incremento de cuentas por cobrar	(24.810)	(26.995)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(37.214)	(50.440)
Incremento de pasivos por impuestos	16.355	154.151
(Disminución) Aumento cuentas por pagar	(4.905.908)	4.473.492
(Disminución) Aumento provisiones	(1.054.950)	1.392.753
(Disminución) Aumento otros pasivos	(2.205.064)	3.700.739
<b>Efectivo neto provisto para las actividades de operación</b>	<b>\$ 9.015.847</b>	<b>\$ 28.987.142</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Disminución (Incremento) en Propiedades de Inversión	3.084.039	(128.727.918)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>\$ 3.084.039</b>	<b>\$ (128.727.918)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Incremento de las obligaciones Financieras	1.457.075	130.937.310
Rendimientos pagados a los inversionistas	(18.667.808)	(17.854.464)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiación</b>	<b>\$ (17.210.733)</b>	<b>\$ 113.082.846</b>
(Disminución) Incremento neto del efectivo y equivalente del efectivo	(5.110.847)	13.342.070
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del período	17.189.497	3.847.427
<b>Efectivo y equivalente del efectivo al final del período</b>	<b>\$ 12.078.650</b>	<b>\$ 17.189.497</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Andrés Lozano Urnaña  
Representante Legal

  
Wilson Alonso Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T

  
Hayder Romero Sánchez  
Auditor Externo  
Tarjeta profesional No. 185306-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

---

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. Creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes que la rigen, adquirió un conjunto de inmuebles, con el objeto de emitir, a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocados en el mercado de capitales. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y en especial en el Artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad titularizadora, de manera que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión. Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 del 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás disposiciones reglamentarias.

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2017 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

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

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

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

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

Administrador Maestro Proceso de Titularización	–	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor del Portafolio Inmobiliario	-	Fundamento S.A.S. – Péntaco
Administrador Inmobiliario	-	Commercial Real State Services – CBRE.

Luego de la pandemia de Covid-19, que requirió medidas de salud pública, se ha evidenciado una notable recuperación en la actividad económica de los diferentes sectores de la economía, hecho que se ha evidenciado en la disminución de los índices de vacancia de locales comerciales y oficinas en las principales ciudades del país. Al mismo tiempo, los principales indicadores de la economía continúan mostrando en términos generales, un



desempeño favorable e incluso retornando a los niveles prepandémicos a pesar de la creciente incertidumbre y volatilidad en los mercados globales; hecho que refleja la solidez, la estabilidad y la resiliencia del sistema financiero colombiano.

Adicionalmente, se ha evidenciado que el portafolio de la Universalidad TIN, ha mantenido en el año 2022 indicadores competitivos en el mercado, ofreciéndoles a los inversionistas una rentabilidad y un dividend yield estable; contribuyendo así a la alineación de los intereses del inversionista con la administración maestra.

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

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

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2022.

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

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.
- NIC 16 respecto a productos obtenidos antes del uso previsto.
- NIC 37 respecto al costo de cumplimiento.
- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia
- NIIF 3 respecto a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y los contingentes.
- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIIF 1 respecto a subsidiaria que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 9 respecto a la baja en cuenta de pasivos financieros. NIC 41 respecto los impuestos en la medición a valor razonable. NIIF 4 respecto a la exención temporal que la aseguradora aplique la NIC 39 para los periodos anuales que comiencen antes del 1/1/2023.
- Fase 2 de la reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4.
- NIIF 16 respecto al expediente práctico sobre concesiones de renta relacionadas a Covid-19 después del 30 de junio de 2021.

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

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



única.

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

- NIIF 17 respecto a contratos de seguro.
- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 3.1. *Normas Contables Aplicadas*

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

#### 3.2. *Bases de preparación*

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

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

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

#### 3.3. *Políticas contables significativas*

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

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





### **3.3.2 Deterioro de Cuentas por Cobrar**

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3.5.1 Clasificación como deuda o capital**

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

#### **3.3.5.2 Instrumentos de capital**

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

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



### **3.3.5.3 Pasivos financieros**

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

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

### **3.3.5.4 Pasivo por impuestos**

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

### **3.3.5.5 Provisiones**

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

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

### **3.3.5.6 Otro 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:

- Ingresos por Arrendamientos - corresponden al monto del canon de arrendamiento pagado por los arrendatarios por el uso de los inmuebles de la Universalidad.
- 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.
- Ingresos por Intereses y/o rendimientos financieros – corresponden a los rendimientos originados en las cuentas bancarias.

#### 4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1; son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2; son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3; son entradas no observables para el activo o el pasivo.

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

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

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	<p><b>Enfoque Comparativo de Mercado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.</li> <li>• Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</li> <li>• Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</li> <li>• Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado.</li> </ul> <p><b>Enfoque de Ingresos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos.</li> <li>• Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión.</li> </ul> <p><b>Método de Capitalización Directa:</b> Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.</p> <p><b>Método de Flujo de Caja Descontado:</b> Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada.</p>

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en caja y bancos	11,999,749	16,788,463
Fondos de inversión colectiva	78,901	401,034
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b><u>12,078,650</u></b>	<b><u>17,189,497</u></b>

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:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Retención de IVA	-	3,642
Retención en la Fuente (1)	118,750	-
Arrendamientos (2)	30,062	120,360
Deterioro (3)	(30,706)	(28,480)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b><u>118,106</u></b>	<b><u>95,522</u></b>

(1) Corresponde al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.

(2) Con corte a diciembre del año 2022 la cartera se compone principalmente del cliente BBI Tostao por un valor de \$29.582. Al 31 de diciembre del año 2021 el saldo corresponde principalmente a Desarrolladora de Zonas Francas por \$81.552 y BBI Tostao por \$25.761.

(3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos del año 2020 y 2022, cuyo deterioro es \$ 28,421.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Saldo Inicial	429,014,978	285,541,435
Valoración (1)	42,448,834	14,488,745
Compras	-	128,984,798
Devoluciones de compras	(499,085)	-
Ventas (2)	(2,765,035)	-
Saldo Final	<u>468,199,692</u>	<u>429,014,978</u>

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Gastos Iniciales	267,876	87,795
<b>Total Propiedades de Inversión (3)</b>	<b>468,467,568</b>	<b>429,102,773</b>

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

(2) En el mes de abril se realizaron dos procesos de venta de inmuebles:

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

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

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

Clasificación	Tipo de Inmueble - Valor Inmuebles			
	dic-22	% dic-2022	dic-21	% dic-2021
Local en Centro Comercial	\$ 121,032,896	25,9%	\$ 111,000,449	25,9%
Local Comercial a la Calle	\$ 80,696,436	17,2%	\$ 74,997,526	17,5%
Local Comercial en PH	\$ 56,403,733	12,0%	\$ 52,219,820	12,2%
Oficina	\$ 81,453,334	17,4%	\$ 75,272,056	17,5%
Bodega	\$ 128,613,293	27,5%	\$ 115,525,127	26,9%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 468,199,692</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 429,014,978</b>	<b>100,0%</b>

Clasificación	Distribución Geográfica - Valor Inmuebles			
	dic-22	% dic-2022	dic-21	% dic-2021
Bogotá D.C.	\$ 268,171,155	57%	\$ 245,653,604	57,3%
Costa Atlántica	\$ 144,445,460	31%	\$ 129,809,796	30,3%
Otros	\$ 27,357,293	6%	\$ 27,797,749	6,5%
Medellín	\$ 19,553,740	4%	\$ 17,922,313	4,2%
Cali	\$ 8,672,044	2%	\$ 7,831,516	1,8%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 468,199,692</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 429,014,978</b>	<b>100,0%</b>

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.



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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International*, *Logan Valuación S.A.S.*, *Cushman & Wakefield Colombia S.A.S.*, y *Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2022 y 2021 se muestran a continuación:

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2021
Locales comerciales	\$ -	\$ 238,217,795	\$ -	\$ 238,217,795
Oficinas	-	75,272,056	-	75,272,056
Bodegas	-	<u>115,525,127</u>	-	<u>115,525,127</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 429,014,978</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 429,014,978</u>

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

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$36,864,364 y \$26,939,484 para 2022 y 2021, 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 2022	31 de diciembre de 2021
Seguros Anticipados (1)	177,520	140,306
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b><u>177,520</u></b>	<b><u>140,306</u></b>



- (1) Corresponde al saldo por amortizar de las Pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles que se tienen contratadas con la compañía Seguros Comerciales Bolívar y BBVA Seguros Colombia.

## 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Créditos con bancos	141,532,000	142,007,000
Intereses por créditos bancarios	2,402,286	470,211
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b><u>143,934,286</u></b>	<b><u>142,477,211</u></b>

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de diciembre de 2022:

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

Con corte a diciembre de 2022 la Universalidad presenta obligaciones financieras con las entidades Banco Av. Villas, Banco Occidente y Scotiabank. Los créditos están garantizados con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaran el tramo III del portafolio.

Al 31 de diciembre de 2021:

Condición\Entidad	Banco Scotiabank	Bancolombia			Banco Av. Villas
Plazo	12 meses				
Tipo	Bullet				
Intereses	Trimestrales				
Tasa IBR(t)+	IBR + 1.05% E.A.	IBR + 0.90% E.A.	IBR + 1.00% E.A.	IBR + 0.85% E.A.	IBR + 0.80% E.A.
Saldo Cierre	\$ 11,556,079	\$ 1,625,000	\$ 48,465,587	\$ 798,545	\$ 80,032,000

Los dos préstamos que se tenían al 31 de diciembre de 2021 con la entidad Bancolombia por \$1,625,000 y \$48,465,587 fueron sustituidos con la entidad Scotiabank, previa evaluación de las tasas y su vencimiento.

Durante el año 2022 los pagos efectuados comprenden principalmente el costo de la financiación, intereses que se han estimado para reconocer la provisión diaria en el estado de resultados, esta variación corresponde al incremento de las tasas.



Con corte a diciembre de 2022 y diciembre de 2021 las obligaciones se encuentran al día.

## 10. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Retenciones	66,714	53,674
Otros Impuestos por pagar	481,920	478,605
Pasivos por impuestos	548,634	532,279
Cuentas por Pagar (1)	830,218	5,736,126
<b>Total cuentas por pagar e Impuestos</b>	<b><u>1,378,852</u></b>	<b><u>6,268,405</u></b>

- (1) la variación en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2022, corresponden principalmente al pago de los inmuebles adquiridos en el año 2021 negociados para el III tramo. El saldo a 31 de diciembre de 2022 comprende principalmente al valor por pagar a Patrimonios Autónomos Credicorp de \$820,000 del portafolio Zona Franca – Candelaria, saldo que será cancelado una vez se culmine el proceso de registro de la escritura de compraventa.

## 11. PROVISIONES

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Comisión por administración inmobiliaria (1)	272,873	156,070
Comisión por administración maestra (1)	291,928	120,108
Comisión de estructuración (2)	-	1,112,318
Diversas (3)	-	231,255
<b>Total Provisiones</b>	<b><u>564,801</u></b>	<b><u>1,619,751</u></b>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones de la administración inmobiliaria.
- (2) La provisión de la comisión de estructuración corresponde a la compra de activos para la emisión del III tramo, el saldo fue cancelado en el año 2022, una vez se terminó el proceso de registro de las escrituras de compraventa.
- (3) A diciembre 31 de 2021 correspondía a la provisión de Due Diligence de la compra de inmuebles para el tramo III.

## 12. OTROS PASIVOS

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



	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Anticipos arriendos	21,681	-
Garantías recibidas (1)	1,473,994	3,700,739
<b>Total</b>	<b><u>1,495,675</u></b>	<b><u>3,700,739</u></b>

- (1) Recursos asociados a la garantía de Jamar, los cuales fueron usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento de los meses de enero, febrero, octubre y noviembre del año 2022 estipulados en el contrato. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

### 13. PATRIMONIO

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

#### 13.1 Patrimonio Inmobiliario

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Títulos participativos en circulación (1)	263,025,000	263,025,000
<b>Total Patrimonio Inmobiliario</b>	<b><u>263,025,000</u></b>	<b><u>263,025,000</u></b>

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

El día 28 de septiembre de 2022, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III, aclarando que este último tramo aún no se ha colocado en el mercado. Al cierre de diciembre de 2022 esta calificación se mantiene vigente.

#### 13.2 Resultado del ejercicio

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Utilidad del período	59,674,046	33,816,806
Rendimientos pagados a los Inversionistas (2)	(18,667,808)	(17,854,464)
<b>Total Resultado del ejercicio</b>	<b><u>41,006,238</u></b>	<b><u>15,962,342</u></b>

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

### 13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 existen 52.605 títulos participativos.

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Total Patrimonio (pesos colombianos)	333,468,230,181	292,461,991,649
Número de unidades	52,605	52,605
<b>Total valor de la unidad</b>	<b>6,339,098</b>	<b>5,559,585</b>

### 14. INGRESOS

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	785,016	223,870
Ingresos por arrendamientos (1)	36,864,364	26,939,484
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (2)	42,448,834	14,488,745
Diversos (3)	1,771,379	707,987
<b>Total Ingresos</b>	<b>81,869,593</b>	<b>42,360,086</b>

- (1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento corresponde a los nuevos arrendamiento producto de los inmuebles adquiridos en el año 2021 para el tramo III.
- (2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo. El aumento principalmente corresponde al incremento de la inflación anual al llegar al 13,12%, dado que al corte diciembre 31 del 2021 se ubicó en el 5,62%.
- (3) La variación principalmente corresponde a la utilidad por \$ 544,376 producto de la venta de dos inmuebles en el mes de abril de 2022 detallado en la nota 7.

### 15. GASTOS OPERACIONALES

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

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Intereses por créditos bancarios (1)	12,432,003	1,760,760
Comisiones (2)	3,853,586	2,941,728
Honorarios	1,148,048	782,088

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Impuestos y tasas (3)	2,588,581	2,094,330
Seguros	170,826	148,544
Arrendamientos (4)	243,664	107,740
Mantenimiento y reparaciones (5)	1,255,603	317,023
Deterioro de cuentas por cobrar	2,226	15,381
Gastos diversos (6)	501,010	375,686
<b>Total Gastos</b>	<b><u>22,195,547</u></b>	<b><u>8,543,280</u></b>

- (1) El incremento corresponde a los intereses causados por obligaciones financieras adquiridas por el vehículo para la compra de los inmuebles efectuados en el año 2021 que conformarán el tramo III. La financiación del tramo III inicio desde el mes de septiembre del año 2021.
- (2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo. La comisión de administración actual corresponde al 1% del valor patrimonial del fondo. Sobre este gran total, se reparte de la siguiente manera: gestor inmobiliario con un 0,3% del valor de los activos inmobiliarios, administrador inmobiliario un 0,2% sobre el valor de los activos inmobiliarios y el administrador maestro el saldo restante. La comisión de estructuración equivale al 2,5% del valor de la compra, repartido 50% al gestor inmobiliario y 50% al administrador maestro del vehículo.
- (3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago. El incremento corresponde a los inmuebles adquiridos en el año 2021.
- (4) La variación de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a las compañías Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por \$ 76,208, Capitalizaciones Mercantiles S.A.S. por \$ 96,448, Credicorp S.A. por \$ 46,588 y Sociedad Inmobiliario de la Sabana S.A.S. por \$24,419, pagos realizados por concepto de reintegro del 10% de los arriendos percibidos de los inmuebles adquiridos con las compañías mencionadas, mientras se terminaba de realizar el proceso de registro de las escrituras públicas y así proceder con el pago del 10% restante de la compra de los bienes inmuebles.
- (5) El incremento de \$ 938,580 corresponde a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación.
- (6) La variación de \$ 125,324, corresponde principalmente al aumento del gasto por concepto de cuotas de administración de los nuevos inmuebles.

## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Ingresos por devoluciones de comisiones	23,706	-
Gastos comisiones de administración	(1,149,497)	(1,487,857)
Gastos comisiones de estructuración	-	(1,510,493)
<b>Total transacciones con parte relacionadas</b>	<b><u>(1,125,791)</u></b>	<b><u>(2,998,350)</u></b>

La Titularizadora Colombiana al ser administrador de la Universalidad cobra una comisión por concepto de administración, la variación corresponde al endeudamiento originado desde el mes de agosto del año 2021 para adquisición de bienes inmuebles, el cual afecta el valor patrimonial que es la base para la liquidación de la comisión.

La diferencia entre la comisión de estructuración de 2021 a 2022 se debe a que en el año 2022 no se cerraron adquisiciones de nuevos activos.

## 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 dentro de 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) Riesgo de mercado

Al cierre de diciembre 2022 la Universalidad TIN no cuenta con operaciones de tesorería ni con operaciones de contado que la expongan al riesgo de mercado descrito en el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, por lo anterior la Universalidad TIN no se encuentra expuesta a este riesgo.

### b) Riesgos de crédito

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

#### Mecanismos de mitigación:

- a. Comité de Cartera (semanal)
- b. Mensualmente la Gerencia inmobiliaria monitorea el índice de cartera de vencida.
- c. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo.
- d. El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN.
- e. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN.

El índice de cartera de vencida al 31 de diciembre era:

	31dic2022	31dic2021
Índice de cartera vencida (1)	0,01%	0,46%

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



### c) Riesgo de liquidez

Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plena y oportunamente las obligaciones de pago en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

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

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

#### Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros
2. Migración de tasas variables a fijas, para mitigación del riesgo del costo financiero variable.
3. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado.
4. Recompra de títulos.
5. Venta de activos que el Administrador Maestro considere estratégicos, teniendo en cuenta los ciclos del portafolio.
6. Se mantendrá en el efectivo y equivalentes de efectivo, apropiaciones para el cumplimiento de las obligaciones financieras, impuestos por pagar y otras obligaciones que afecten el flujo de la Universalidad, el equivalente a:

	31/dic/2022	31/dic/2021
Índice de cobertura mensual (Efectivo/obligaciones (1))	4 veces	8 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 de tasas en el endeudamiento por la coyuntura económica del año 2022.

### 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 dentro de 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 9 de febrero de 2023, 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 2022 y 2021

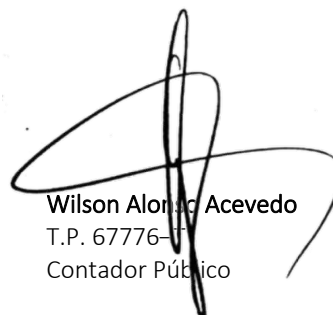
Certificación a los Estados Financiero

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 9 de febrero de 2023.

  
Andrés Lozano Umaña  
Representante Legal

  
Wilson Alonzo Acevedo  
T.P. 67776-1  
Contador Público

**ANEXO 1.1.**

**CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO DEL INFORME DE FIN DE EJERCICIO**

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2022, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el período del Informe y la fecha en que se transmite al Registro Nacional de Valores y Emisores.



ANEXO 2.  
CERTIFICACIONES

## CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, actuando en su calidad de administrador maestro de la Universalidad TIN certifico que la información financiera y la incluida en el Informe Periódico de Fin de Ejercicio (que incluye el Informe de Gestión) comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas por la Universalidad durante el 2022.

La presente certificación se expide a los veintitrés días (23) del mes de febrero del año 2023.



**Andrés Lozano Umaña**  
Representante legal

Titularizadora Colombiana S.A.

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS y LAS UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS

He auditado, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 2 de marzo del 2023.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad y de las Universalidades administradas fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2022. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia.

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

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

Administración o equivalente; y (3) proporcionar seguridad razonable con respecto a la prevención, o la detección y corrección oportunas de la adquisición, uso o disposición no autorizados de los activos de la entidad que podrían tener un efecto importante en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, control interno sobre informes financieros no puede prevenir, o detectar y corregir, declaraciones erróneas ya sea por fraude o error.

Asimismo, las proyecciones de cualquier evaluación de la eficacia para períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi opinión el control interno sobre el reporte de información financiera identificado por la administración de la Entidad de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2022.



**HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ**

Revisor Fiscal

T.P. 185306 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo del 2023

**Informe del Representante Legal  
sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2022**

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 2022 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Titularizadora como emisor de valores y como administrador de la Universalidad. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Universalidad, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los inversionistas, grupos de interés y al público en general.

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

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la auditoría interna de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2022 y complementada por los trabajos realizados por la auditoría externa de la Universalidad. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno.

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

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Universalidad ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2022.

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 de gestión 2022

Gestor Inmobiliario TIN

A large, solid yellow shape in the bottom-left corner of the page, consisting of a triangle and a trapezoid.

## Contenido

<b>Mercado Inmobiliario en Colombia 2022</b> .....	<b>2</b>
Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2022 .....	2
Sector de Oficinas .....	6
Nacional .....	6
Bogotá .....	7
Sector Industrial .....	9
Nacional .....	9
Bogotá .....	10
Sector Comercial .....	14
Bogotá .....	15
Comercio Minorista .....	17
<b>Informe Gestor Inmobiliario</b> .....	<b>20</b>
I. Emisiones .....	20
II. Generación de negocios .....	20
Plan estratégico .....	20
Estructuración de inversiones potenciales .....	20
Cartas de intención .....	21
Comité asesor .....	21
Estudios de mercado semestrales .....	22
Debida Diligencia y Avalúos .....	22
Pre adquisición y adquisición .....	22
III. Gestión del portafolio .....	22
Comité de activos .....	22
Impuestos .....	22
Seguros .....	23
Reparaciones y mantenimiento .....	23
Representación en copropiedades .....	23
Mejoras del Gestor Inmobiliario .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
IV. Rentabilidad del portafolio .....	24
Capex .....	24
Contratos de arrendamiento .....	24
Actualización de avalúos .....	24
IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio .....	25
Vacancias .....	25
Histórico de rentabilidad del portafolio .....	28
<b>Portafolio de Inmuebles</b> .....	<b>29</b>
<b>Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios</b> .....	<b>33</b>



## Mercado Inmobiliario en Colombia 2022

### Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2022

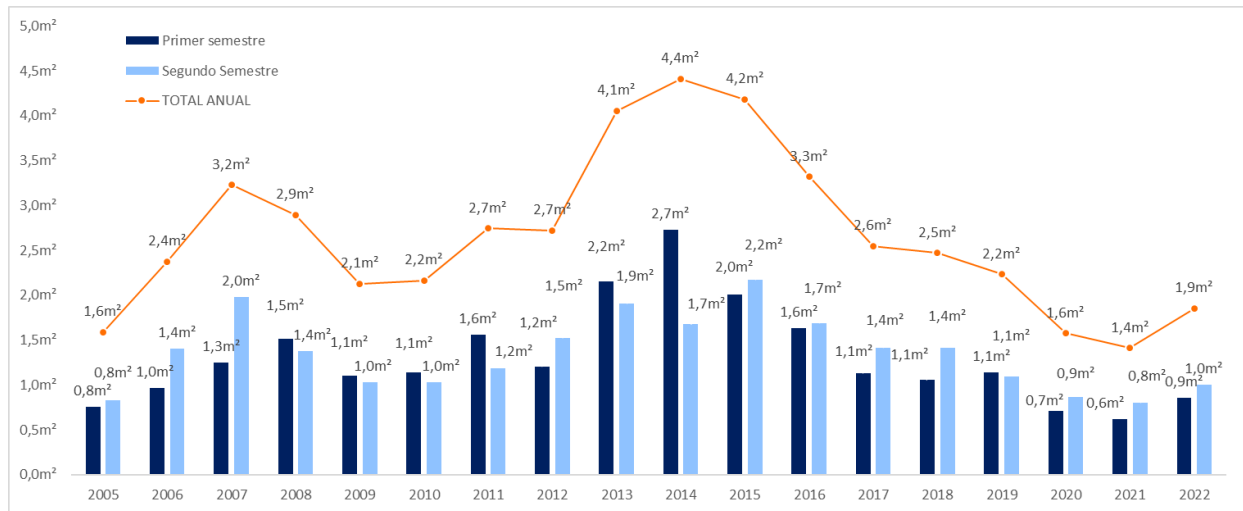


Gráfico 1. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficina y Comercio; noviembre 2022 (MM de m²) con proyección para el mes de diciembre de 2022. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 2022 y cálculos Péntaco

Durante el 2014 se licenciaron 4,4MM de m²; el mayor número de licencias aprobadas en Colombia en los últimos 19 años. Desde ese momento se ha dado una desaceleración acorde con los ciclos de actividad económica de los sectores de industria, oficina y comercio. Las licencias aprobadas durante 2022 sumaron 1,9 MM m², 31% más que las aprobadas en 2021. En el 2022 se han aprobado 34% menos área que el promedio histórico de los últimos 10 años, no obstante, si utilizamos el promedio de los últimos 5 años en el 2022 solo hay una disminución de 2,9%. Vale la pena resaltar que es la primera vez desde el 2014 que se observa una clara inversión de la curva de tendencia decreciente

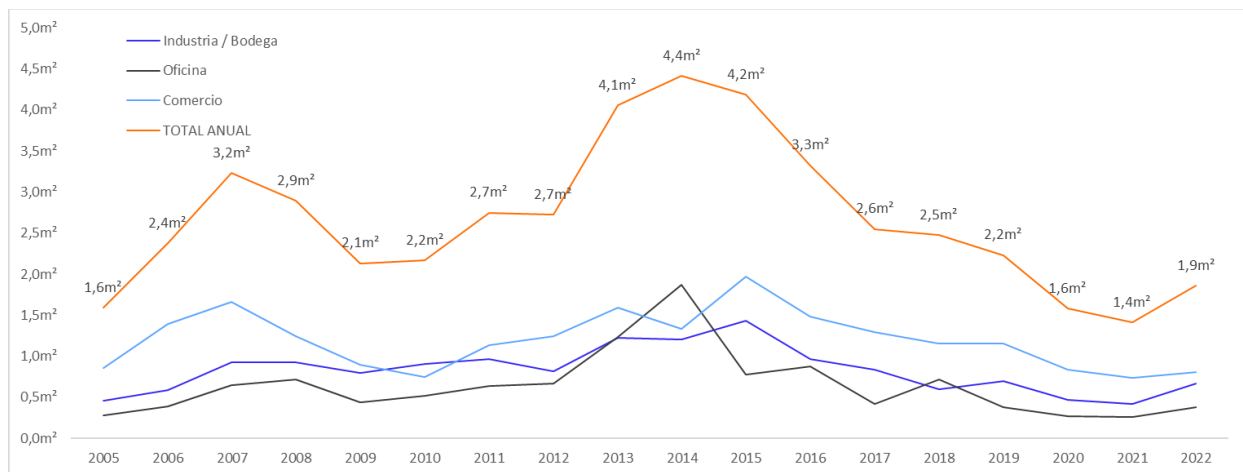


Gráfico 2. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional, noviembre 2022 (MM de m2) para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22

Las licencias aprobadas para oficinas disminuyeron 22% frente al promedio de los últimos 10 años y frente al promedio de los últimos 5 años han caído 4,7%. El gráfico 2 muestra los ciclos del mercado, por ejemplo: la

tendencia alcista del periodo 2005-2008 y 2010-2014 se alinea con los periodos de crisis y recuperación macroeconómica de los mismos periodos. En 2022 hubo una corrección en la tendencia de las licencias aprobadas para este sector, su crecimiento anual fue de 46%. Esto estuvo impulsado por un aumento atípico en las licencias aprobadas para Bogotá en julio de 2022, donde se aprobaron 132.138 m<sup>2</sup>; un repunte mensual que no se veía desde julio de 2018. La región con mayor crecimiento porcentual anual para las licencias de oficinas fue Santander que creció un 573%. De acuerdo con la tendencia observada podría esperarse un crecimiento de las licencias para el año 2023 aunque desconocemos el impacto que puedan tener las condiciones macroeconómicas y políticas del país.

El sector industrial/bodega ha presentado una caída de 22% comparado con el promedio histórico de los últimos 11 años, sin embargo, si utilizamos el promedio histórico de los últimos 5 años hay un aumento del 17%. Las bodegas han tenido un dinamismo superior a otros tipos de activos, su vacancia a nivel nacional es de 4,8% y se espera que las licencias de bodegas aumenten en los próximos años, ya que el aumento del comercio electrónico, la reinversión de las cadenas de distribución a nivel mundial, los incentivos gubernamentales a la exportación y la consolidación del sector en Colombia generan una demanda tal que el área disponible se ocupe en menos de dos años. Con esto contrastan los incrementos a nivel internacional del acero, lo cual ha encarecido la construcción de nuevas bodegas generando una expectativa de alza en los precios de cánones de bodegas a nivel nacional en los próximos años que todavía desconocemos si será coyuntural o estructural.

El sector comercio ha presentado una disminución del 35% frente al promedio de los últimos 11 años y frente al promedio de los últimos 5 años solo ha caído el 14%. Para el 2022 se aprobaron 68.856 m<sup>2</sup> más que para 2021, primer aumento anual desde el 2015. Lo anterior, gracias al aumento anual de 63% en Antioquia que aprobó 95.419 m<sup>2</sup> más que para 2021. Sin embargo, los niveles de licencias aprobadas para este sector se encuentran todavía inferiores a los de 2019.

En 2022 el sector industrial aumento su participación 7% en licencias aprobadas. Bolívar tuvo el mayor crecimiento anual comparado con las demás regiones, debido al aumento de licencias aprobadas para el sector de comercio e industrial. El sector con mayor cantidad de licencias aprobadas fue el industrial, seguido de oficinas y comercio.

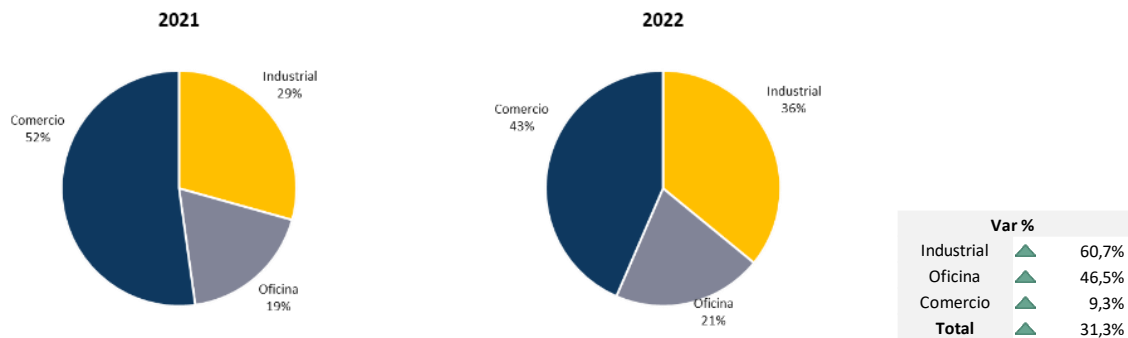


Gráfico 3. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a diciembre 2021 y noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022.  
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

La construcción de edificaciones diferentes a vivienda se ha descentralizado a ciudades intermedias en los últimos 6 años, debido al desarrollo económico y social que han tenido estas ciudades. La industria se ha desplazado a la periferia de las ciudades y el comercio a la calle ha visto un incremento en ciudades aledañas, atendiendo la población que llega con los nuevos desarrollos habitacionales. De tal manera, la participación de

Bogotá respecto a licencias de construcción destinadas a comercio, oficinas e industria se ha visto mermada en los últimos años por mayor participación de regiones, como Valle del Cauca, Antioquia, Bolívar y Santander.

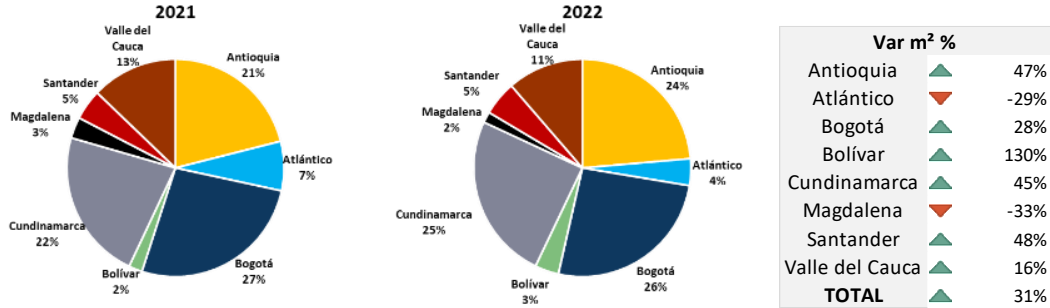


Gráfico 4. Participación área aprobada para comercio, industria y oficinas por centro urbano, acumulado a diciembre 2021 y noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

Las siguientes gráficas muestran la importancia de Antioquia y Bogotá dentro del sector de oficinas, y la vocación comercial e industrial de la costa en 2022.

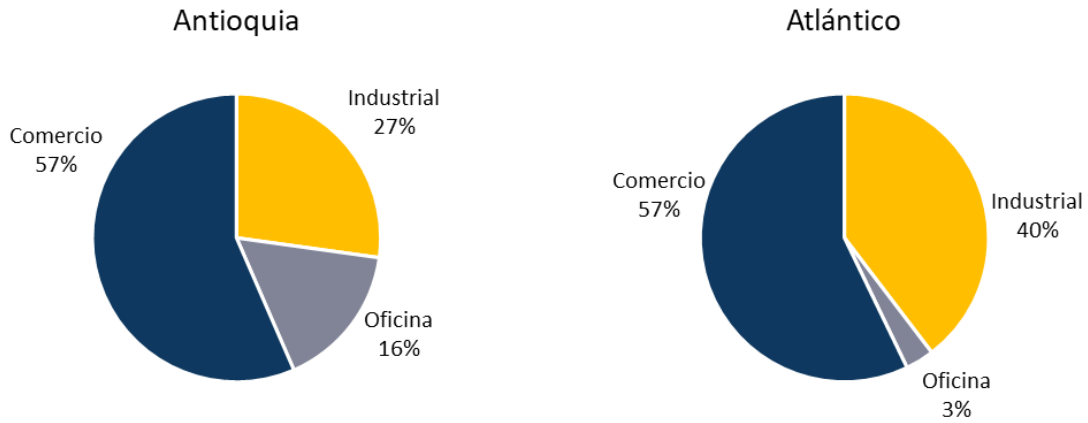


Gráfico 5. Área aprobada por destino en Antioquia y Atlántico, noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

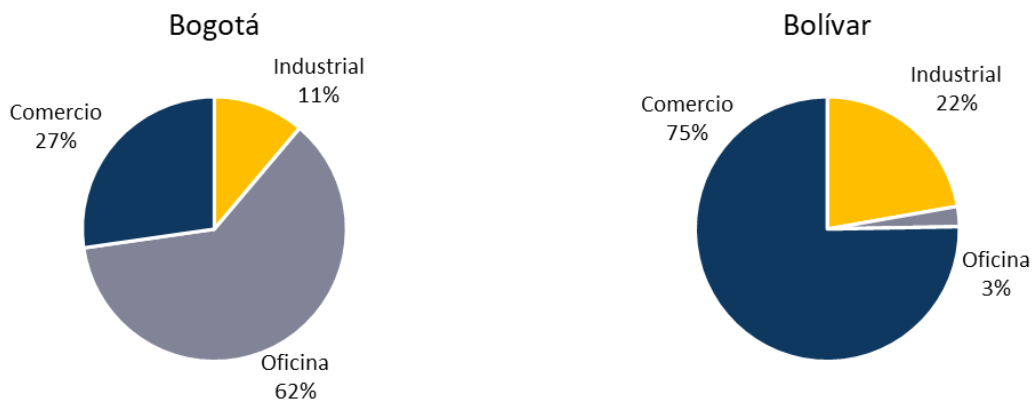


Gráfico 6. Área aprobada por destino en Bogotá y Bolívar, noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

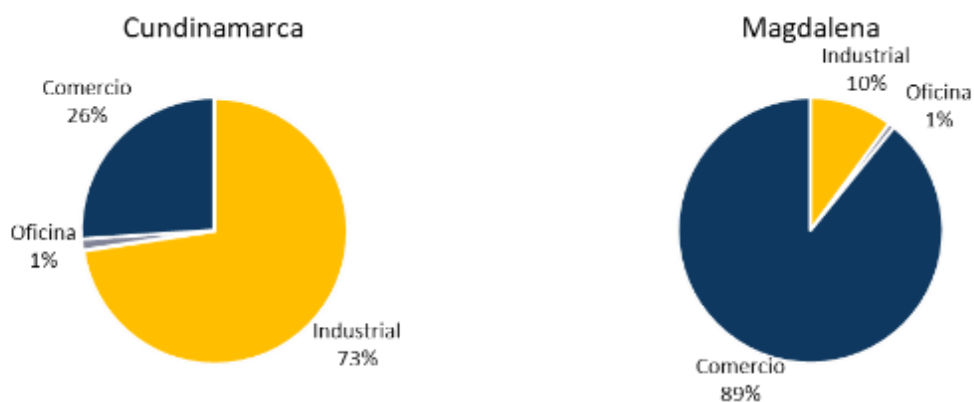


Gráfico 7. Área aprobada por destino en Cundinamarca y Magdalena, noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

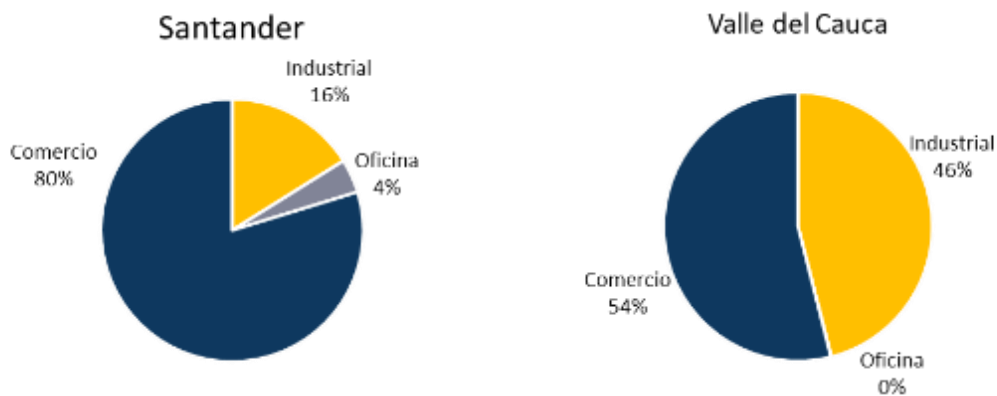


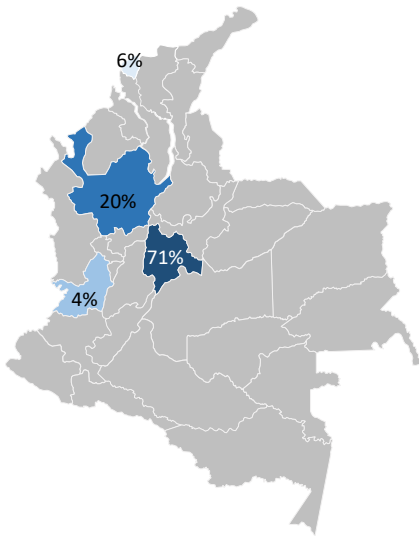
Gráfico 8. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2022

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 22 y cálculos Péntaco

## Sector de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas a diciembre de 2022.

### Nacional



En Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzó 4,33 MM de m<sup>2</sup> en 2022, de los cuales 71% se encontraba en Bogotá, 20% en Medellín, 6% en Barranquilla y 4% en Cali. De 2014 a 2022 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 5,8%. El CAGR de 2014 a 2022 por ciudad se dio en el siguiente orden: Barranquilla (10,9%), Medellín (8,8%), Bogotá (4,9%) y Cali (3%).

Las ciudades objeto del estudio al cierre del 2022 presentaron una absorción de 121.075 m<sup>2</sup>, 102% más que en 2021 cuando alcanzó 60.053 m<sup>2</sup>.

Barranquilla fue la ciudad donde más se redujo la vacancia frente a 2021 (-6,86%), debido a una absorción neta acumulada de 20.000 m<sup>2</sup>, teniendo una vacancia promedio de 9,4% ubicándose por primera vez desde 2016 por debajo del promedio nacional y en segundo puesto con menor vacancia, sólo superada por Medellín con una vacancia del 9%.

Gráfico 9. Distribución de oficinas, 2022  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-22 por ciudad

Las demás ciudades también tuvieron absorciones netas positivas, indicando la continua recuperación del sector. No obstante, Bogotá y Cali terminan el año con vacancias mayores a las que empezaron el 2022 pero menores al cierre de 2021.

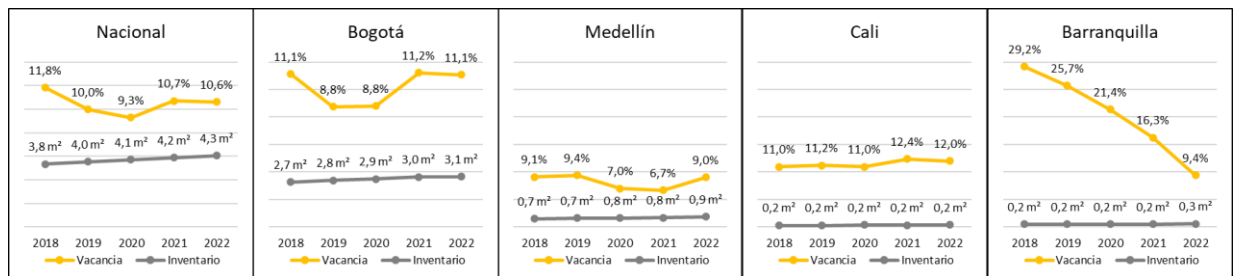


Gráfico 10. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, acumulado diciembre 2018- 2022 (MM de m<sup>2</sup>)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-22 por ciudad y cálculos Péntaco

Los cánones de arrendamiento promedio a nivel nacional tuvieron crecimientos positivos respecto al 2021, demostrando la recuperación que ha tenido el sector desde el 2020. No obstante, los niveles de vacancia siguen en niveles elevados pudiendo afectar la recuperación en el valor de arriendo del sector. En el gráfico 11 podemos observar que el rango de los cánones de arrendamiento se ha venido ampliando con el tiempo, impulsado principalmente por contratos de arriendo con método de cálculo en dólar; generando mayores valores por una tasa de cambio desvalorizada; por la consolidación del sector de coworking, oficinas llave en mano y oficinas de baja calidad que han estado vacantes por un largo periodo por lo que los cánones tienden a disminuir.

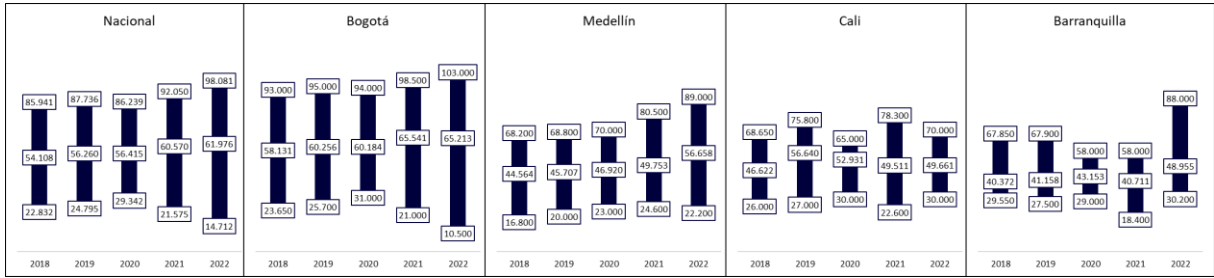


Gráfico 11. Precio de cierre de canon de arrendamiento a nivel nacional (\$/m2 / mes)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-22 por ciudad

### Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 71% del inventario nacional de oficinas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Durante los últimos 5 años, el inventario de oficinas ha tenido un crecimiento compuesto anual de 3,9% pasando de 2,52 MM m<sup>2</sup> al cierre del último trimestre de 2017 a 3,06 MM m<sup>2</sup> en 2022. El segmento de oficinas A+ ha sido el de mayor crecimiento en el mismo período con un crecimiento compuesto anual de 8%, seguido de las oficinas A con 3,5% y finalmente las oficinas B que han tenido un crecimiento compuesto anual del 0,7%.

En 2022 el inventario de oficinas creció 1,2% con respecto al 2021. Salitre continúa consolidándose como el sector de mayor concentración, con el 24% del inventario, seguido por Calle 100 con el 14% del inventario.

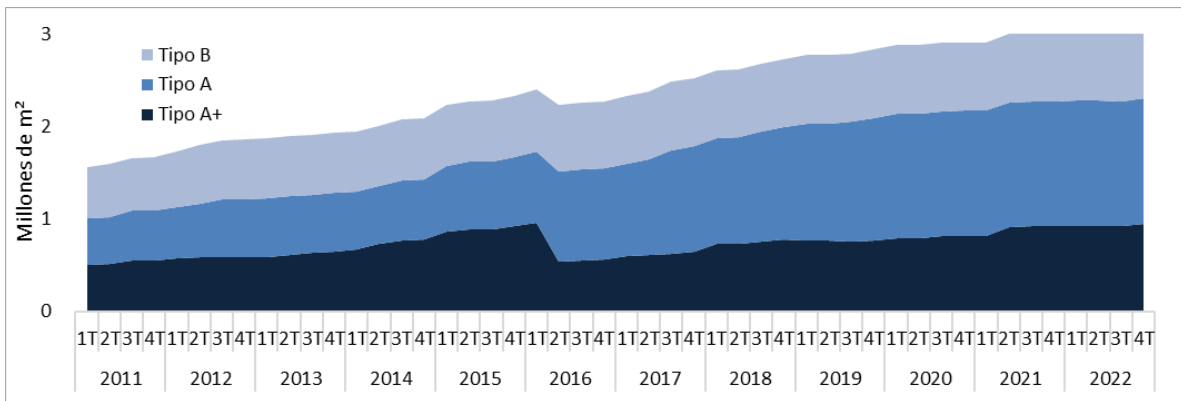


Gráfico 12. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá (MM de m2)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-2 Bogotá

En 2022 la concentración del inventario se daba en un 44% para el segmento de oficinas A, seguido por el 31% para oficinas A+ y 25% oficinas B. Durante 2022 la vacancia de oficinas A+ ha venido cayendo, excepto en el último trimestre del año que se aumentó el inventario y hubo una menor absorción neta. Para los demás tipos de oficina se puede observar como la vacancia va cayendo trimestre a trimestre en el 2022.

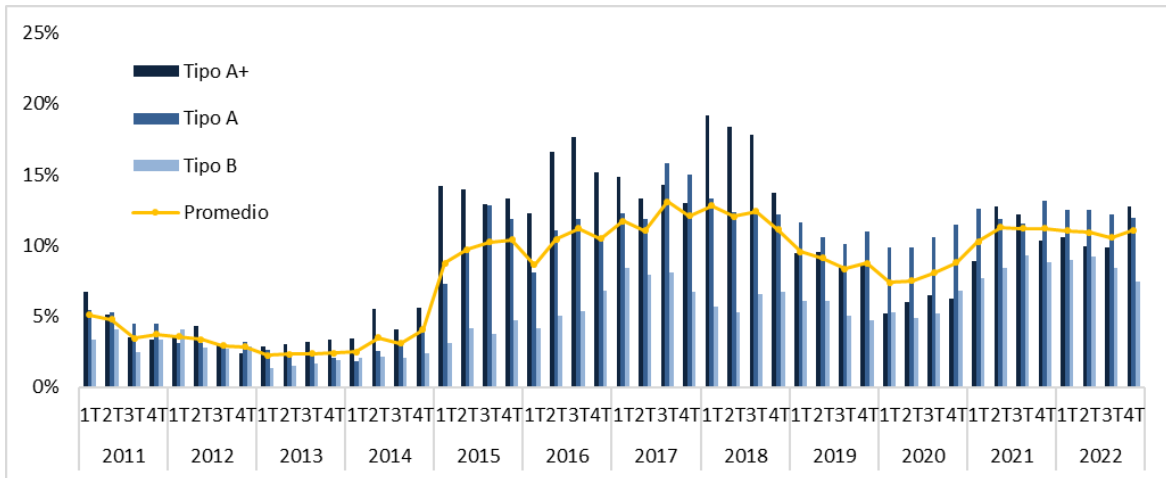


Gráfico 13. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-22 Bogotá

Los cánones promedio por calidad de oficinas presentan dos tendencias diferentes. Por un lado, hay una tendencia de aumento del canon promedio para oficinas tipo A y A+ debido a la entrada de empresas multinacionales y *coworkings* al mercado colombiano. Por otro lado, los cánones de las oficinas con menor calidad caen debido a que estas oficinas no cumplen con las condiciones que el mercado requiere para ocuparlas, por ende disminuyen el valor del arriendo para poder re arrendarlas.

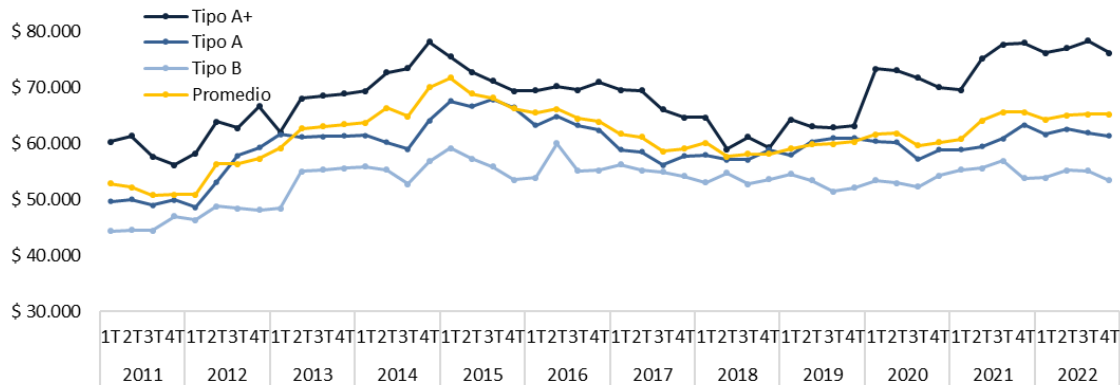


Gráfico 14. Evolución del canon de cierre de oficinas en Bogotá, 2011 – 2022 (\$/m2)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-22 Bogotá

En el 2023 el gap de precios que se ha venido observando entre diferentes tipos de oficinas de acuerdo con su calidad se mantendrá e incluso podrá ampliarse, impulsando los cánones y la construcción de oficinas de alta calidad con espacios que prioricen el trabajo en equipo y tengan en cuenta el efecto del trabajo híbrido. Para las oficinas de baja calidad los cánones de arrendamiento seguirán disminuyendo hasta encontrar arrendatario, e incluso podrán llegar a un punto donde de acuerdo con las tendencias que se observan en países desarrollados, sea mejor opción transformar ese inventario a otros usos.

## Sector Industrial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector industrial a diciembre de 2022.

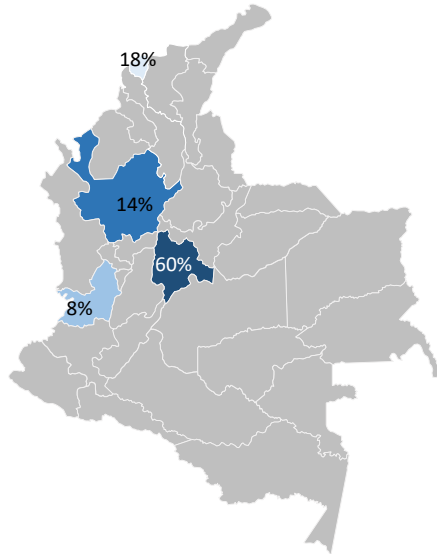


Gráfico 15. Distribución de bodegas 2022  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 por ciudad

### Nacional

En 2022 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) contaban con un inventario arrendable de 7,26 MM de m<sup>2</sup>, de los cuales 60% se localizaban en Bogotá, 18% en Barranquilla, 14% en Medellín, y 8% en Cali. De 2014 a 2022 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 1,95%. Bogotá creció 3,8% y Medellín 2,7%. Barranquilla y Cali decrecieron 2,3% y 0,2% respectivamente.

Las ciudades objeto del estudio al cierre del 2022 presentaron una absorción de 640.000 m<sup>2</sup>, 78.000 m<sup>2</sup> más que el mismo período de 2021.

En los últimos doce meses la vacancia del sector industrial a nivel nacional se redujo en 3.5%. La mayor variación de vacancia se presentó en Medellín, donde disminuyó 5,21% gracias a la absorción de 109.000 m<sup>2</sup> mientras que Bogotá redujo su vacancia en 3,9% gracias a una absorción de 450.000 m<sup>2</sup>.

Nos encontramos en el nivel más bajo de vacancias a nivel nacional desde 2014, indicando que el sector industrial ha sido el más resiliente frente a la crisis del Covid-19 y tuvo una recuperación más rápida que los demás sectores. El inventario de las ciudades ha venido aumentando y la vacancia ha seguido bajando por lo que consideramos que la demanda sobrepasa la oferta, lo que debería llevar que en el próximo año el inventario de bodegas aumente y se desarrollen nuevos proyectos industriales en el mediano plazo a pesar de los altos costos del acero

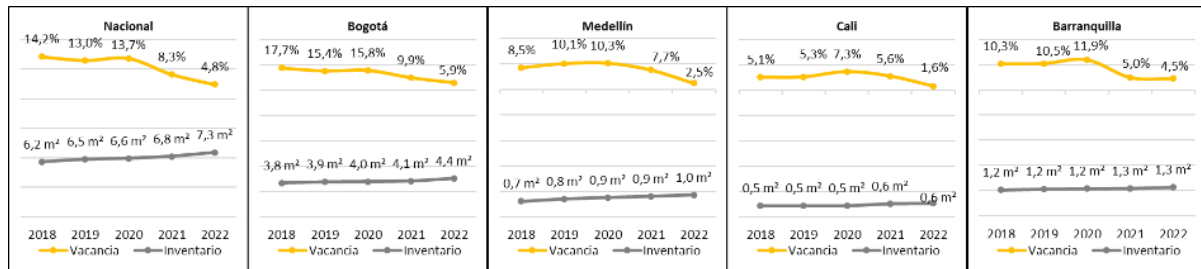


Gráfico 16. Inventario (MM m<sup>2</sup>) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2017- 2022  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 por ciudad

De acuerdo con Colliers, el inventario industrial aumentó 6,2% entre el último trimestre de 2021 y el mismo periodo del 2022, crecimiento que responde al desarrollo y expansión en los parques industriales Innova, Latam Logistic, ZOL Funza, Parque industrial Caribe Verde y Parque industrial Nueva Era 3. A nivel nacional las bodegas



de clase A+ tuvieron un crecimiento anual de 20%, las bodegas tipo A y Zona Franca presentaron aumentos del 6% y las bodegas tipo B no tuvieron aumentos destacables.

El precio de arriendo promedio a nivel nacional incremento 4,5% respecto al cierre de 2021, jalonado por un aumento de más del 53,2% en Cali y 11,8% en Medellín. En Bogotá incrementó el precio debido a la alta absorción y demanda de bodegas clase A+. En Cali el aumento en cánones se produjo debido al aumento en los cánones tipo A y Zona Franca. En Medellín el aumento en cánones se dio en todas las clases de Bodegas. Barranquilla presentó un incremento en canon promedio de 4,8% debido al incremento de 15,6% de bodegas en Zona Franca en 2022.

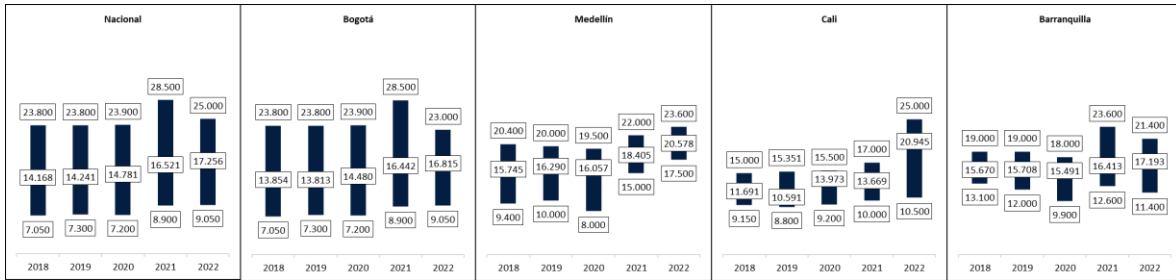


Gráfico 17. Precio de arrendamiento de cierre a nivel nacional 2018-2022 (\$/m2)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 por ciudad

Los precios por tipo de bodega evidencian como en ciudades como Cali hay una gran dispersión dependiendo del tipo de Bodega. Medellín tiene los precios por calidad más altos de todas las ciudades, indicando la alta demanda por espacio para almacenaje. En Cali y Barranquilla se observa que las bodegas de Zona Franca tienen cánones superiores al resto de calidades.

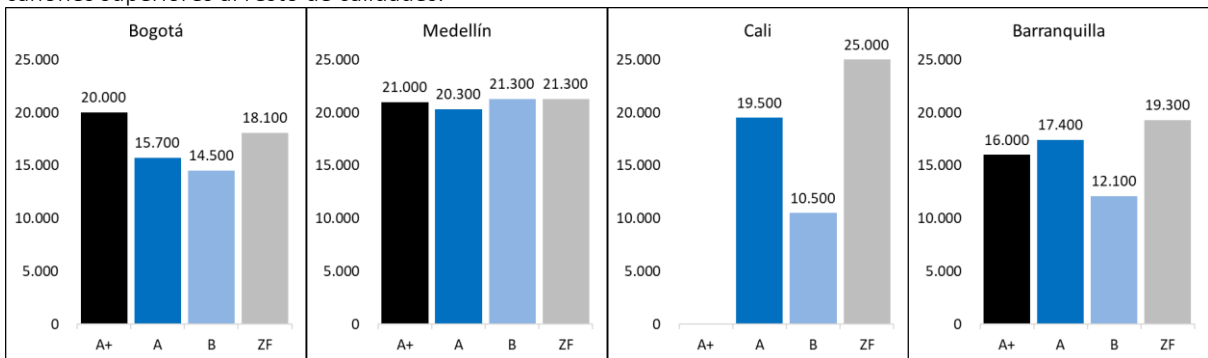


Gráfico 18. Precio de cierre de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, diciembre 2022 (\$/m2 / mes)  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 por ciudad

## Bogotá

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

El inventario de Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual en los últimos 5 años del 2,2%, pasando de 3,9 MM m<sup>2</sup> en 2017 a 4,35 MM m<sup>2</sup> al cierre de 2022.

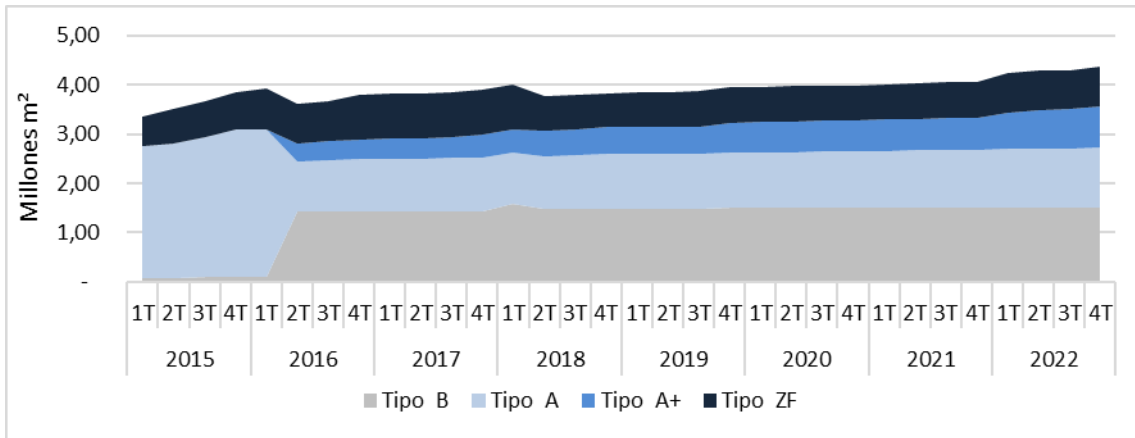


Gráfico 19. Evolución semestral del inventario de bodegas en Bogotá, 2015- 2022 (MM de m2).  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-2022 Bogotá

Con la migración desde hace más de diez años de las zonas industriales hacia la periferia de la ciudad, se observó el desarrollo de los corredores Funza, Calle 80 y Mosquera. En 2022, el corredor de la Calle 80 sigue siendo el más importante de Bogotá, teniendo también la mayor disponibilidad de terrenos para desarrollar como bodegas logísticas e industriales. El corredor de Tocancipá también tiene un gran potencial de expansión, especialmente hacia el municipio aledaño de Gachancipá.

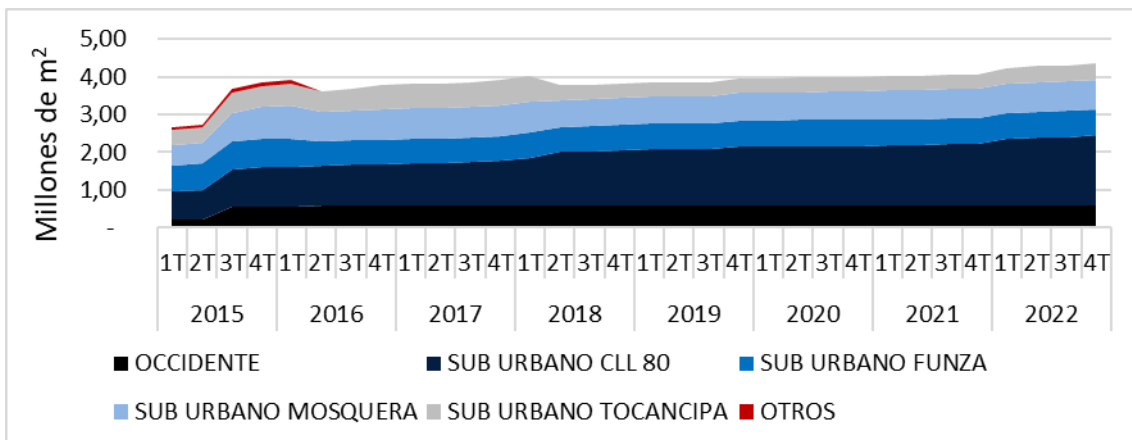


Gráfico 20. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, 2015 hasta 2022.  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 Bogotá

Históricamente las bodegas tipo B han tenido la mayor participación en el inventario de la ciudad (35% en 2022), seguidas del tipo A (28% en 2022). Las bodegas A+ y de Zona Franca tienen la menor participación, con el 19% y 18% respectivamente. En los últimos 5 años, el tipo de bodega que más ha aumentado es la A+, la cual tiene un CAGR de 12,5%. Dentro de estas bodegas destaca la modalidad *build to suit*. Las bodegas A han crecido a un CAGR de 2,3% anual en los últimos 5 años, y las B al 0,9%. Finalmente, el inventario de Zona Franca se ha reducido en -2,6% anual.

Bogotá pasó de tener 400.092 m<sup>2</sup> vacantes en diciembre de 2021 a 256.374 m<sup>2</sup> al cierre de 2022, lo que significó una reducción de la tasa de vacancia del 9,9% al 5,9%. La disminución más significativa de la vacancia por corredor fue en el corredor de Occidente y Sub urbano Funza, disminuyendo 6,9% y 6,1%, respectivamente.

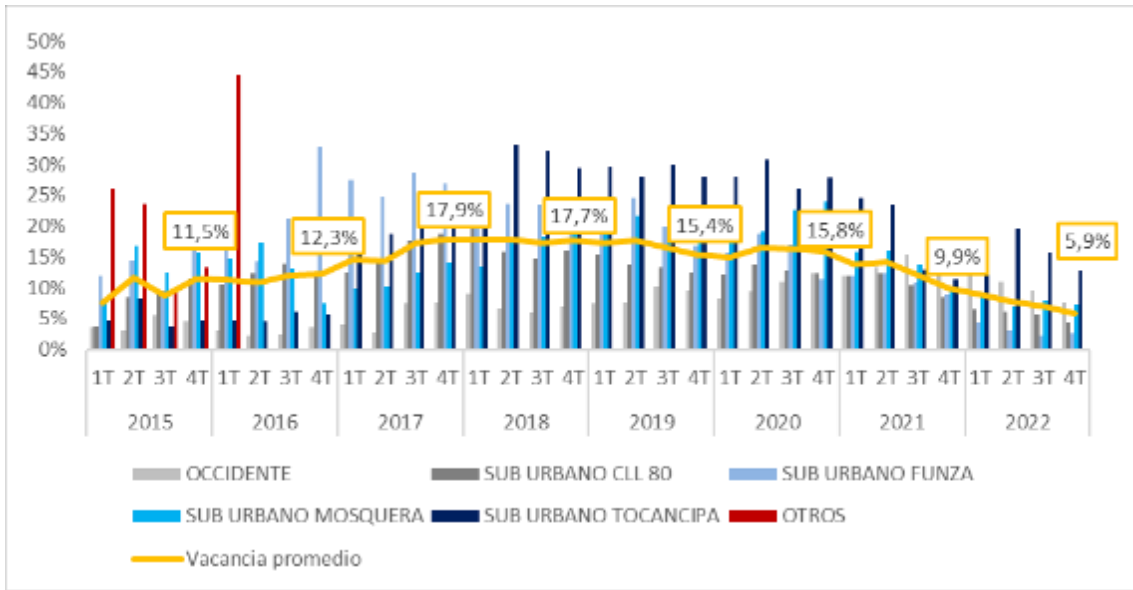


Gráfico 1. Evolución trimestral de vacancia de bodegas por corredor en Bogotá, 2015- 2022  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 Bogotá

La vacancia de bodegas en Bogotá disminuyó a lo largo de 2022 en las bodegas tipo A y en Zona Franca, mientras que la vacancia en las bodegas tipo A+, disminuyó sólo en el tercer trimestre y aumentó nuevamente en el cuarto trimestre. El comportamiento de las bodegas tipo B inicio el año con una disminución de la vacancia y a lo largo del año tuvo crecimientos constantes, no obstante, cierra el año con una vacancia menor a la inicial.

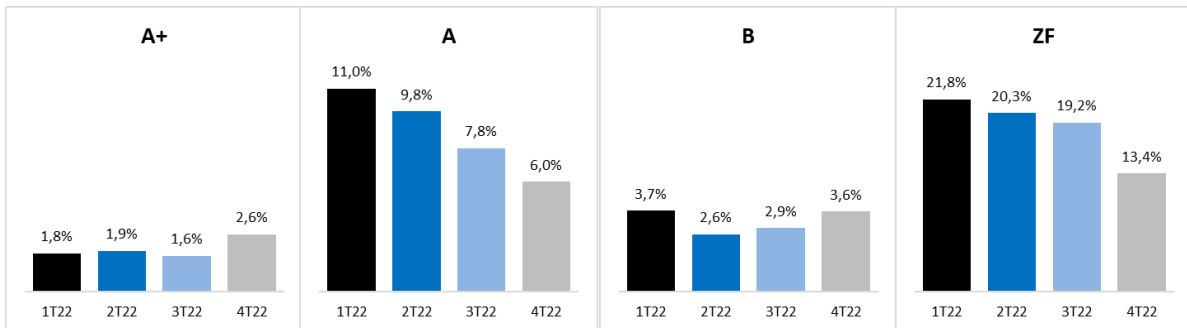


Gráfico 22. Vacancia por tipo de bodega en Bogotá, 2022.  
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-22 Bogotá

Colliers estima que habrá un crecimiento en los m<sup>2</sup> en Bogotá a mediano plazo, en la medida que se consoliden y finalicen las construcciones dentro de parques industriales existentes y que los nuevos proyectos inicien operación.

Desde el 2015 hasta el 2020 se puede observar gran estabilidad en los precios de renta de las bodegas a nivel de Bogotá, y desde el 2021 se evidencia un aumento en los cánones promedios en Bogotá liderados por los corredores de Calle 80, Occidente y Tocancipá. Esto se debe a la introducción de bodegas tipo A+ en el corredor de calle 80 y Tocancipá, y para el corredor de Occidente es por la alta demanda de bodegas en Zona Franca.

Programa de Emisión y Colocación TIN

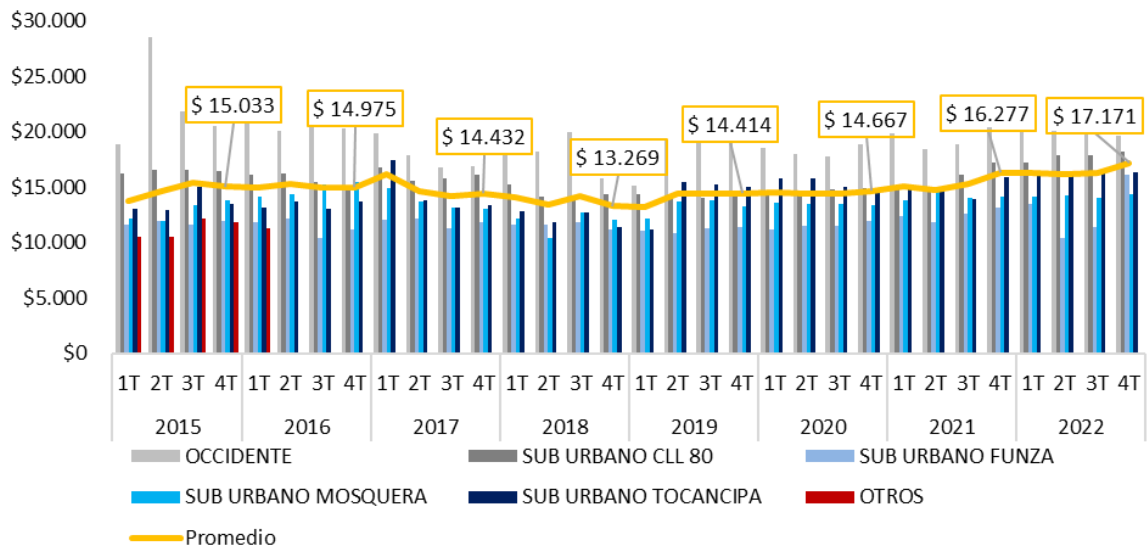


Gráfico 3. Precio de cierre de canon de arrendamiento por corredor, 2015-2022 (\$/m2).  
Fuente: Reporte mercado Industrial Q4-22 Bogotá

## Sector Comercial

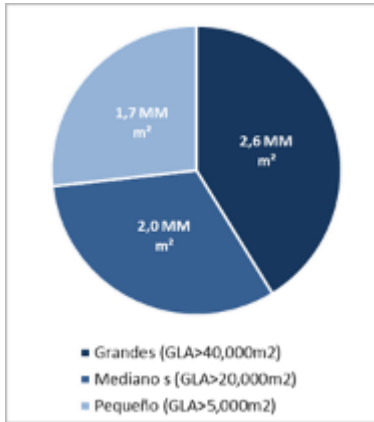


Gráfico 21. Inventario nacional de centros comerciales por tamaño, 2022.  
Fuente: Acecolombia, 2021, Galería Inmobiliaria tercer trimestre 2022

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Galería Inmobiliaria y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercio a diciembre de 2022 con algunas excepciones debido a que la información actualizada no se encuentra disponible a la fecha.

El sector de Centros Comerciales en Colombia ha tenido un crecimiento sin precedente durante la última década, recuperándose del rezago que tuvo este sector como consecuencia de la crisis de finales de los años noventa. En la última década se ha comenzado a difundir el modelo americano de único propietario con la llegada de fondos de inversión internacionales y algunos fondos nacionales que han buscado este tipo de esquema.

De 2021 a 2022 pasamos de 19,28 m<sup>2</sup> a 19,36 m<sup>2</sup> de GLA por cada 100 habitantes a nivel nacional. En los últimos 30 años el GLA de los centros comerciales a nivel nacional ha tenido un crecimiento compuesto anual de 8,6%, pasando de 0,54 MM m<sup>2</sup> en 1992 a 6,3 MM m<sup>2</sup> en el 2022. Los centros comerciales que entraron en el 2022 son: en Barranquilla Parque Alegre, La Meridiam Golf y Plaza campestre; en Medellín Plaza Beillin y en Turbaco Centro Comercial Plaza 90.

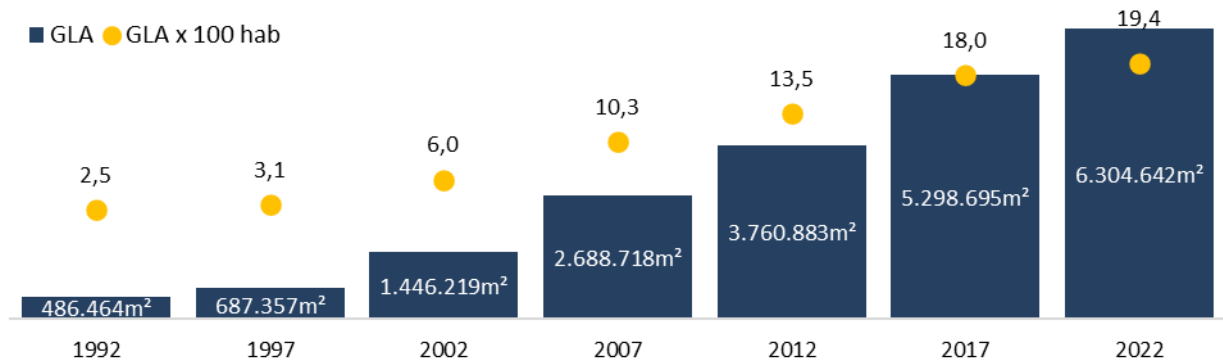


Gráfico 225. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1992- 2022  
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación País julio 22; DANE: 2022. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

Las ventas en Centros Comerciales han presentado un crecimiento compuesto del 7,6% anual durante los últimos 10 años, pasando de COP\$26,5 billones en 2012 a un estimado de COP\$55,3 billones al cierre de 2022. Si lo analizamos en relación con las ventas mensuales por m<sup>2</sup> de GLA, el crecimiento compuesto ha sido solo del 2,2%, pasando de ventas de COP \$587.000/m<sup>2</sup> de ventas/GLA en 2012 a COP \$730.000/m<sup>2</sup> de ventas/GLA a cierre de 2022. Esto se debe a que el crecimiento anual compuesto del 5,3% de GLA ha sido más acelerado que el 2.2% de las ventas mensuales/m<sup>2</sup>.

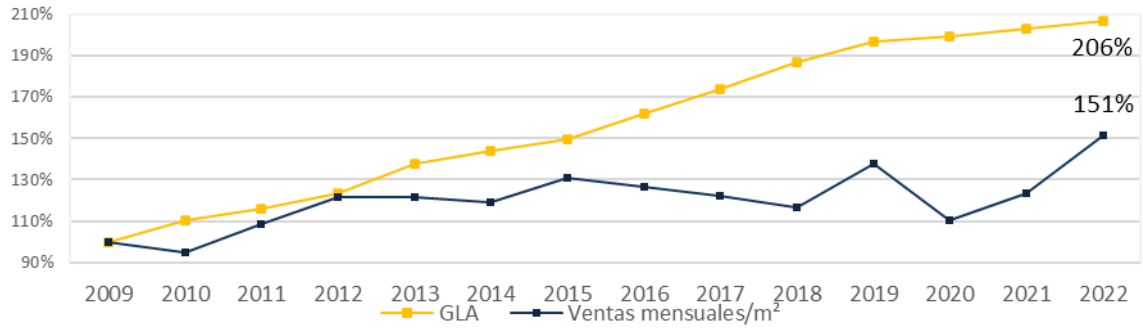


Gráfico 23. Índice base 100 = 2009 | Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m<sup>2</sup> de GLA, 2009-2021  
Fuente: Acecolombia, América Retail, Raddar y La República. Cálculos Péntaco

### Bogotá

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

En los últimos 30 años el GLA de Centros Comerciales ha crecido un 6% anual, hasta alcanzar 2,1 MM m<sup>2</sup> en 2022, correspondiente a cerca de 55 centros comerciales.

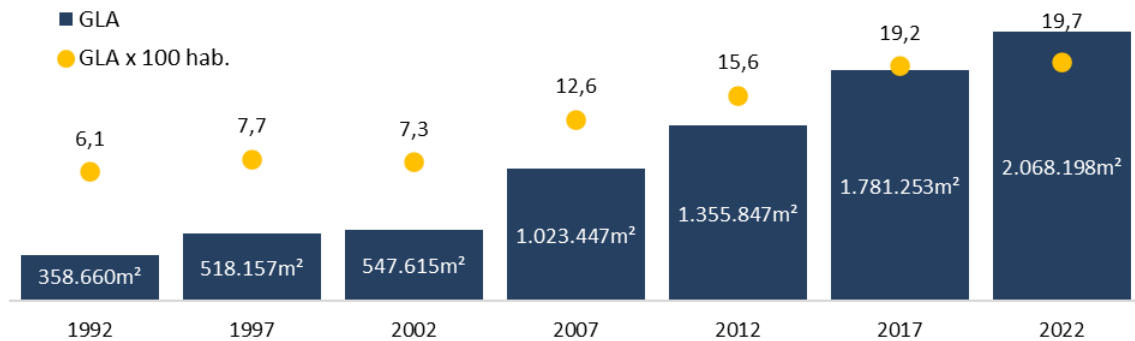


Gráfico 24. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1990- 2022  
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación Bogotá Sept 22; DANE: 2022. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

El promedio mensual del área de las licencias aprobadas en el sector comercial en 2022 con respecto a 2021 en Bogotá disminuyó un 11%. Mientras que en 2021 se aprobaron 147.574 m<sup>2</sup>, en 2022 esta cifra cayó a 131.292 m<sup>2</sup>. Con respecto al inventario, en 2022 no ingresaron nuevos centros comerciales.

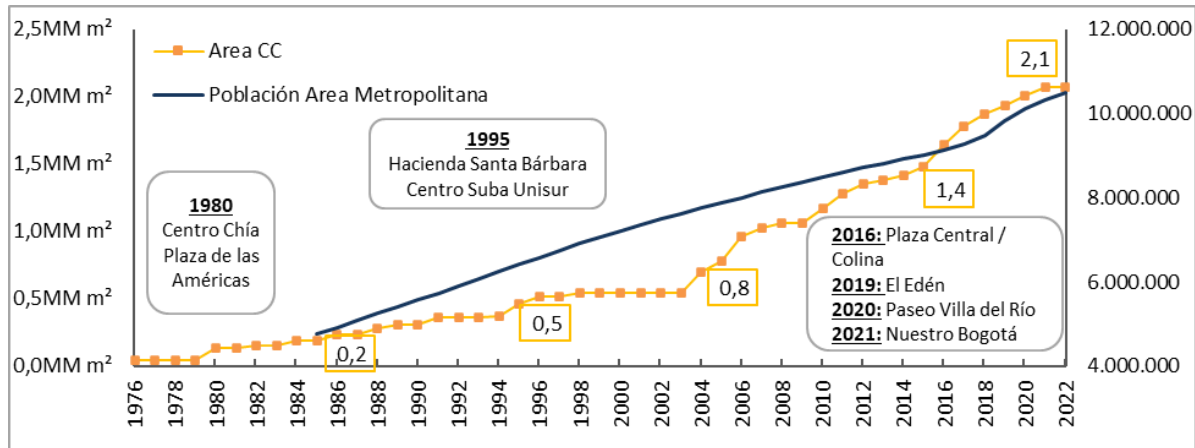


Gráfico 25. GLA versus población, 1976-2022  
 Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación Bogotá Sept 22; DANE: 2022. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

Dada la complejidad que implica determinar la renta dentro de un centro comercial en la que se debe tener en cuenta el área del local, su ubicación, el tamaño de su vitrina, la madurez del centro comercial, entre otros, no es posible extrapolar un precio por metro cuadrado que permita resumir a ciencia cierta un valor de renta único por m<sup>2</sup>. Sin embargo, hay tendencias que se han comenzado a adaptar en Colombia, como contratos con un canon fijo más porcentaje de ventas, contratos con el mayor de un mínimo garantizado o porcentaje de ventas y contratos con porcentaje de ventas. El primero hace referencia a un arrendamiento fijo al que se le suma un porcentaje de ventas, el segundo hace referencia a una renta que es el mayor valor entre un valor fijo o un porcentaje de ventas y el tercero hacer referencia a un canon que se determina exclusivamente en función de un porcentaje de las ventas.

Analizando la vacancia total de los centros comerciales en Bogotá observamos una caída de 3,1% entre el tercer trimestre de 2021 y tercer trimestre de 2022 indicando la recuperación paulatina del sector comercio. Esperamos que esta tendencia se mantenga para el 2023 con una menor velocidad a la que se recuperó en el 2022 debido a la desaceleración económica del país. Igualmente, para el 2023 siguiendo la tendencia que se observa desde hace varios años en el país, los centros comerciales están atrayendo cada vez más, arrendatarios que amplíen la oferta de entrenamiento y servicios, como respuesta a los nuevos patrones de consumo de los clientes.

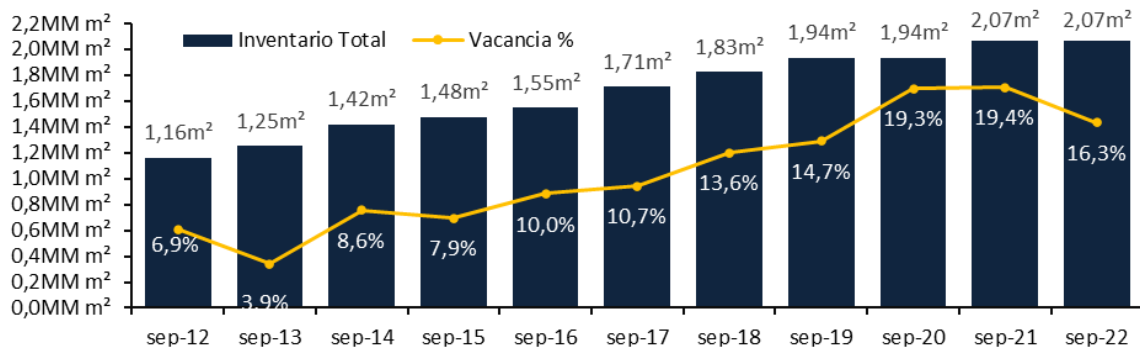


Gráfico 26. Inventario versus vacancia, 2012-2022  
 Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá Sept 22 y cálculos de Péntaco

## Comercio Minorista

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

### Grandes Superficies & Tiendas por Departamento<sup>1</sup>

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 de 2021, la actividad económica de “Comercio” tuvo una participación del 17,81% o COP\$209,5 billones, de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional aportó el 31,68% de la categoría, con ventas por COP\$66,4 billones<sup>2</sup>.

De los COP\$66,4 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representan al cierre del 2021 el 86,9% mientras que las tiendas por departamentos representan el 13,1% restante.

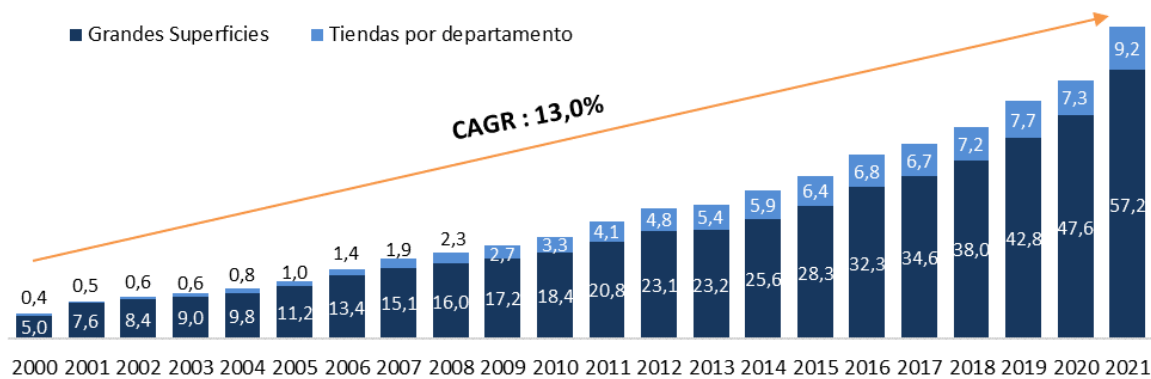


Gráfico 30. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y Tiendas por departamento a nivel nacional  
Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades. EEFF 2020 por empresa

El sector de grandes superficies tuvo ventas de COP\$57,15 billones al cierre de 2021, donde los dos principales actores fueron Éxito, con 29,7% de participación de mercado (COP\$16,9 billones), D1 con 17,4% del mercado (COP\$9,9 billones), Alkosto con 15,9% (COP\$9,1 billones), Olímpica con 11,6% (COP\$6,6 billones), Jerónimo Martins con 9,3% (COP\$5,3 billones) y Cencosud con 7,3% (COP\$4,1 billones).

Los nuevos formatos que han venido apareciendo en el país en los últimos años con modelos de negocio traídos de Estados Unidos y Europa tales como PriceSmart, D1, Justo y Bueno han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 33,2% (categorizados en el Gráfico 41 como D1, Jerónimo Martins y “Otros nuevos”). Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de más de 11 años, una participación del mercado que supera el 17%.

<sup>1</sup> Datos de 2021 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los estados financieros auditados 2022 de las compañías de comercio minorista no habían sido publicados

<sup>2</sup> En estos cálculos se incluye las ventas Homecenter donde están incluidas sin posibilidad de discriminarlas, las ventas de Constructor



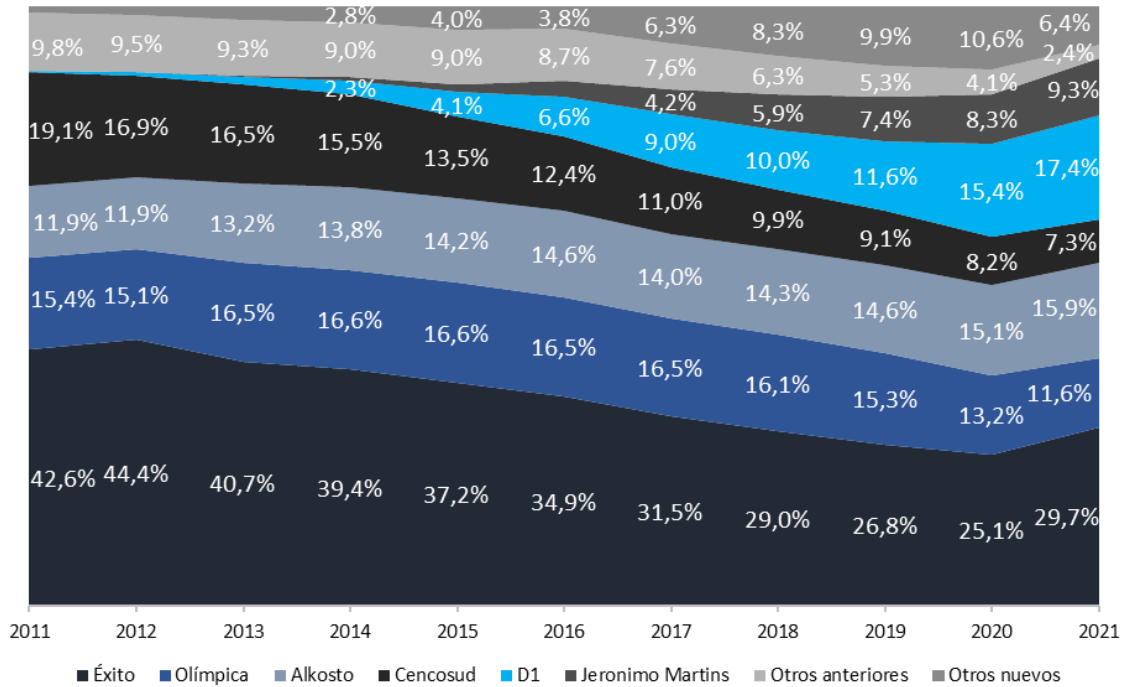


Gráfico 31. Participación de mercado de grandes superficies a nivel nacional 2011-2021. Fuente: Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco. "Otros nuevos" son Pricemart, Justo y Bueno y Euro Supermercado. "Otros anteriores" son Carulla (ahora marca de Éxito), Almacenes la 14 y Makro.

Las tiendas por departamento alcanzaron ventas de COP\$9,2 billones al cierre de 2021. El líder de la categoría fue Homecenter, con el 56,8% de ventas (COP\$5,2 billones), seguido por Falabella, con 24,0% de ventas (COP\$ 2,21 billones).

Programa de Emisión y Colocación TIN

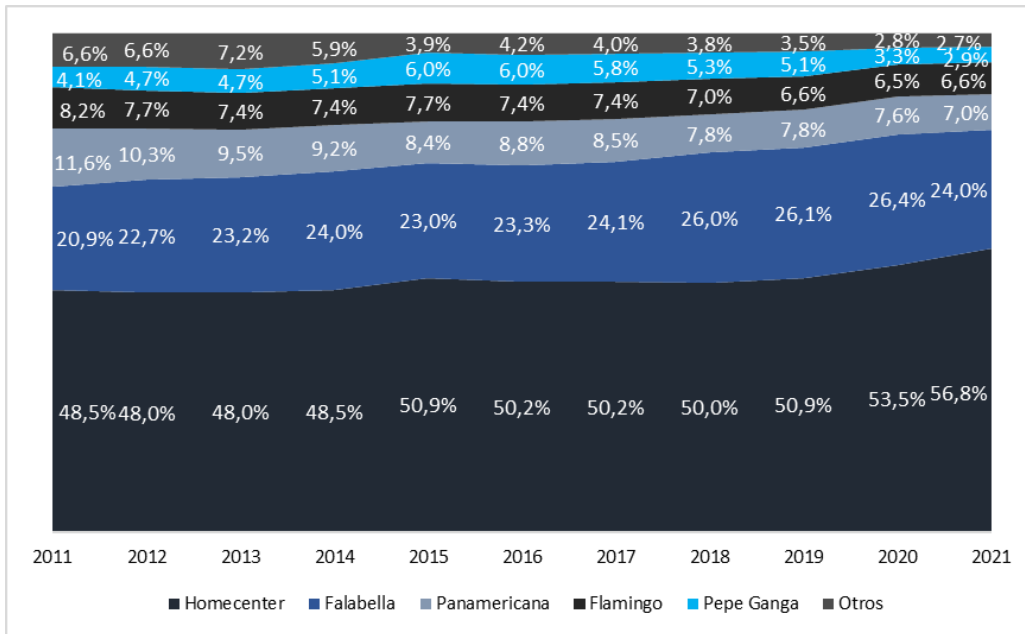


Gráfico 32. Participación de mercado de las principales tiendas por departamento a nivel nacional, 2011-2021 Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco. "Otros" son Almacenes Only, Los Tres Elefantes, Ripley y La Polar

La tasa de crecimiento compuesto de las ventas de tiendas por departamento en el periodo 2011-2021 fue de 8,3%. Homecenter lidera el crecimiento, con un CAGR de 10,1% en ese periodo, seguido por Falabella con 9,9% y Flamingo con 6,0%.

## Informe Gestor Inmobiliario

Durante el año 2022 se llevaron a cabo diversas actividades por parte del Gestor Inmobiliario, como se describen a continuación:

### I. Emisiones

Durante el año 2022 se realizó juntamente con la Titularizadora Colombiana, el seguimiento al mercado de capitales para evaluar el comportamiento de este frente a títulos de participación similares y unidades de participación de otros vehículos de propósito especial con el fin de evaluar la conveniencia de realizar la emisión del 3 tramo cuyos activos se adquirieron con deuda en el año 2020 y 2021. Se preparó y actualizaron los datos e informes que se presentaron en diferentes escenarios a los inversionistas. De la misma forma se preparó la información para la calificadora, con la entrega de información requerida por Fitch para la actualización de la calificación de TIN.

Debido a la volatilidad del mercado como consecuencia de las elecciones presidenciales y la entrada de algunos participantes del mercado a la rueda de renta variable, se decidió postergar la tercera emisión para el primer semestre de 2023.

### II. Generación de negocios

#### Plan estratégico

En el primer trimestre de 2022 se presentó el Informe Anual de Gestión 2021, incorporando la actualización de la información del mercado inmobiliario, una descripción del portafolio inmobiliario y una proyección de la Universalidad con potenciales adquisiciones proyectadas para el 2022. De la misma forma, se estructuró una estrategia de adquisiciones dirigida a consolidar el portafolio en el sector industrial y comercial y a cumplir con las políticas de diversificación y definiciones de crecimiento de la Universalidad. Se identificaron los principales elementos dentro de la estrategia de inversión, el perfil de riesgo y el plan de emisiones. Finalmente se consolidó el presupuesto final correspondiente a los activos de la Universalidad ya adquiridos (los cuales ya incorporan los activos del 3 tramo) y este presupuesto se concertó con el Administrador Maestro (Titularizadora Colombiana y con el Administrador Inmobiliario - CBRE.

#### Estructuración de inversiones potenciales

Durante todo el año se recibieron 62 negocios potenciales, de los cuales 19 se evaluaron y fueron presentados a Comité Interno. De estos negocios potenciales, 21 correspondían a inmuebles comerciales, 7 a inmuebles de oficinas, 25 a inmuebles industriales, y 9 obedecían a uso mixto (siendo de dos o más usos).

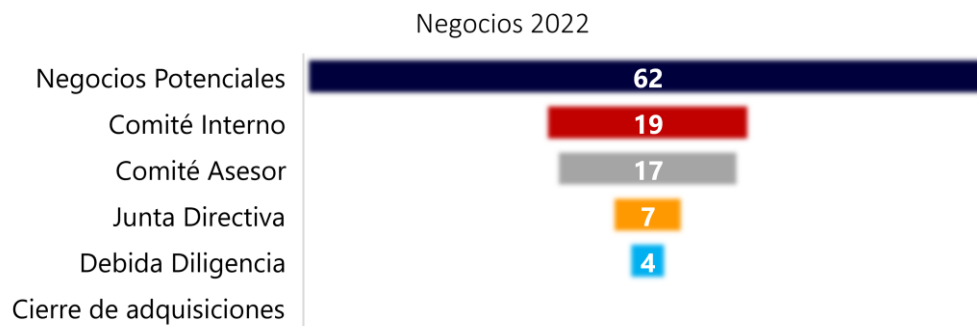
Los activos que se descartaron en un primer filtro por parte del Gestor Inmobiliario correspondían a aquellos que no cumplían con los siguientes criterios: una expectativa mínima de rentabilidad (IPC+7,0%) y Dividend Yield (6,20%), arrendatarios de buen perfil crediticio, clasificación del activo tipo comercial, industrial o de oficinas, precio de venta mayor a COP \$10.000 millones, localización privilegiada, un activo de altas especificaciones, y precio de venta/arriendo dentro de valores de mercado.

Posteriormente se seleccionaron 19 activos en Comité Interno que se presentaron como potenciales adquisiciones al Comité Asesor. La evaluación de estos activos incluía valoraciones financieras con los escenarios pertinentes, estudios de mercado y evaluaciones de riesgo crediticio para los arrendatarios más relevantes.

De estos activos se definió presentar 7 alternativas de activos estructurados a la Junta Directiva y 4 de ellos iniciaron proceso de debida diligencia.

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

	Total 2022				
	Total	Comercio	Oficinas	Bodegas	Mixto
<b>Negocios Potenciales</b>	<b>62</b>	21	7	25	9
<b>Comité Interno</b>	<b>19</b>	7	1	9	2
<b>Comité Asesor</b>	<b>17</b>	6	1	8	2
<b>Junta Directiva</b>	<b>7</b>	3	0	3	1
<b>Debida Diligencia</b>	<b>4</b>	2	0	1	1
<b>Cierre de adquisiciones</b>	<b>0</b>	0	0	0	0



### Cartas de intención

A lo largo del año, se enviaron 14 cartas de intención no vinculantes para potenciales adquisiciones, con sus respectivas modificaciones y aclaraciones, de las cuales se destinaron 8 cartas a la compra de activos industriales o bodegas, 0 se destinaron a la compra de oficinas, 6 se destinaron a la compra de locales.

### Comité Asesor & Junta Directiva

Se presentaron 17 activos a Comité Asesor, de los cuales 6 correspondían a activos comerciales, 1 correspondía a activos de oficinas, 8 correspondían a bodegas y activos industriales y 2 corresponden a activos mixtos entre las anteriores categorías. A la Junta Directiva se presentaron 7 activos de los recomendados para compra por parte del Comité Asesor, siendo estos, 3 activos comerciales, 1 industrial y 1 mixto.

## Estudios de mercado semestrales

En septiembre 2022 se realizó el informe semestral para el primer semestre de 2022 del mercado inmobiliario colombiano en los segmentos de oficinas, industria, comercio incluyendo el comercio minorista y grandes superficies por departamento. Cada uno de estos informes busca dar al inversionista las herramientas para entender el estado del mercado inmobiliario y mostrar como el fondo integra todas las investigaciones en su estrategia de inversión y manejo del portafolio.

## Debida Diligencia y Avalúos

Durante el año 2022 se adelantaron las gestiones requeridas para realizar los procesos de Debida Diligencia física y jurídica para las potenciales adquisiciones que se vienen adelantando en las ciudades de Bogotá y Valle del Cauca para un paquete bajo la modalidad de sale & lease back que incluye bodegas con área arrendable de más de 31.000 m<sup>2</sup>, oficinas por más de 880 m<sup>2</sup> y locales comerciales por más de 1.580 m<sup>2</sup>. La anterior negociación se encuentra a cierre del año finalizando el proceso de debida diligencia.

Así mismo se desarrolló el proceso de debida diligencia jurídica, física y el avalúo inicial para un local comercial con área de más de 160 m<sup>2</sup>, ubicado en Bogotá. La anterior negociación se encuentra a cierre del año finalizando el proceso de debida diligencia. Del mismo modo se coordinó todo lo relacionado con la generación de los avalúos iniciales de los inmuebles asociados al portafolios de estos activos.

## III. Gestión del portafolio

### Comité de activos

En 2022 se desarrollaron 23 comités de activos juntamente con el Administrador Inmobiliario y se realizó seguimiento quincenal al estado de cada uno de los activos de los portafolios de la Universalidad, en lo que corresponde al mantenimiento físico, el seguimiento de requerimientos de arrendatarios, los procesos de facturación, recaudo y cartera, los procesos de saneamiento, pagos de impuestos, ejecución presupuestal, entre otros.

### Impuestos

Se realizaron el pago de los diferentes impuestos prediales en las ciudades de cada uno de los 396 matriculas, distribuidos en 20 ciudades del país, los cuales ascendieron a un valor de \$ 2.564.349.217 en la temporada fiscal entre enero y julio. En enero se realizó un calendario del pago de impuestos prediales para 2022, para tener programadas las mismas de antemano

Mes	Prediales Liquidados ( <i>por matrícula</i> )
Enero	3
Febrero	16
Marzo	98
Abril	30
Mayo	171
Junio	78
<b>Total</b>	<b>396</b>

## Seguros

Bajo el acuerdo contractual establecido entre el Administrador Maestro y el Gestor Inmobiliario se adelantaron las acciones requeridas para la renovación de las pólizas de cumplimiento, directores y administradores, así como la actualización del monto asegurable para dar las coberturas requeridas al contrato de Gestor Inmobiliario. Se cotizaron y tomaron seguros para los inmuebles adquiridos en 2022.

## Reparaciones y mantenimiento

A través de un proyecto estructurado con la Administración de la copropiedad del Edificio Davivienda Barranquilla, se logró desarrollar el proyecto de actualización de la fachada con el cambio de la ventanearía. Esto recaudado mediante cuotas extraordinarias de administración por parte de la copropiedad entre el año 2019 y 2020, el cual por efectos de la pandemia retardo la ejecución de este hasta el año 2022.

Se efectuó de la mano del AI el seguimiento al plan de mantenimiento anual a comienzo de año. En la elaboración del presupuesto para 2022 se tuvieron en cuenta las principales reparaciones y mantenimientos para el año tales como la atención en el cambio de cubiertas para los inmuebles de 20 de Julio, Ilarco II, la Mesa y Envigado dentro del portafolio Davivienda.

También se contrató un estudio y diagnóstico para 11 transformadores con el fin de validar la presencia de PCB (Elementos contaminantes) dentro del aceite de estos equipos, el cual todos cumplieron por lo exigido por la norma ambiental que los rige.

## Representación en copropiedades

En enero se concertó un calendario de asistencias distribuidas entre el Administrador Inmobiliario y el Gestor Inmobiliario, realizando una distribución de 68% de participación para el GI y 32% para el AI. . A partir de febrero se asignaron las asistencias a asambleas del Administrador Inmobiliario y el Gestor Inmobiliario, así como la generación de poderes para su asistencia, el cual fue delegado en manos del GI para todas las participaciones en las PH.

Como parte del proceso de representación en copropiedades de los activos de TIN, Péntaco (GI), de la mano de CBRE (AI), participaron en 49 asambleas ordinarias y 5 extraordinarias de las distintas copropiedades. En éstas, CBRE representó los intereses de TIN en 14 asambleas, y en 32 asambleas participaron los distintos miembros de Péntaco. En 3 Asambleas participaron en conjunto el personal de CBRE y Péntaco.

En 2022, Péntaco participó en los consejos de Edificio Davivienda Barranquilla, Torre Central, Ilarco II, Centro Andino, T7/T8, en los cuales se desarrollaron proyectos de inversión y renovación para algunos activos, permitiendo mantener y mejorar la capacidad de generación de ingresos y el valor del activo.

CBRE participó en el consejo de administración del edificio La Magdalena, buscando siempre la preservación del activo bajo estándares profesionales, la sostenibilidad financiera de la propiedad horizontal y en general, una administración eficiente de los recursos.

## IV. Rentabilidad del portafolio

### Capex

Para el portafolio de Jamar, se desarrollaron los proyectos de inversión para el Cendis con la instalación de líneas de vida por un valor de \$ 157 MM y los senderos de tránsito para la circulación en la cubierta que permita la protección y adecuado manejo de la membrana TPO en la nave principal por un valor \$ 192 MM, lo anterior acordado con el arrendatario para la realización de los proyectos de paneles solares y apantallamiento a cargo de este último.

### Contratos de arrendamiento

Se realizó seguimiento y gestión a todas las negociaciones con los arrendatarios vigentes al inicio del 2022, originadas del proceso postpandemia, de las cuales al cierre del año todas habían retornado al estado inicial de sus contratos.

Para los activos del portafolio T7/T8 se realizó el otrosí que formalizó la renegociación del contrato por 1 año adicional y el nuevo canon de arrendamiento. Para el portafolio de Ventura Terreros, se mantuvieron todos los arrendatarios de los locales ocupados y se logró la negociación con la IPS Coosalud para ocupar dos de los locales vacantes, los cuales fueron entregados en el último semestre del año.

Para el portafolio de Arroba, se logró la renegociación del contrato con la EPS Savia Salud, la cual tomó adicionalmente un área vacante que teníamos disponible en el mismo inmueble.

En el portafolio de Spring Step, se recibió notificación de parte de Educentros (Open English) para la entrega del local 1-1132 ubicado en el Centro Comercial Centro Mayor. Se inició el proceso de comercialización y en el tercer trimestre del año se cerró la negociación con Calzado San Polos SAS, el cual fue entregado en el último mes del año.

Dentro del Portafolio Zona Franca, el pasado el 23 de mayo de 2022 se firmó con la compañía Decowraps, la renovación del contrato de arrendamiento por 3 años adicionales a partir del 21 de septiembre del 2022.

## Actualización de avalúos

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

Se buscó desde un principio que los avalúos fueran distribuidos durante el año en términos del número de activos y de su valor contable. Se buscó también que el tiempo entre avalúos fuera de menos de un año. Finalmente y de acuerdo con la política de rotación bianual establecida con la Titularizadora Colombiana, se rotaron a los proveedores que llevaban ya 2 años con los activos.. A lo largo del año Tinsa realizó 24 avalúos, Logan realizó 20 avalúos, Colliers realizó 26 avalúos y Cushman & Wakefield efectuó 23 avalúos, para un costo total de \$ 385 MM.

En el mes de octubre se inició el proceso de actualización de avalúos para los portafolios, Ventura Terreros, Jamar, Spring Step, Zona Franca y el inmueble Calle 93 del portafolio Davivienda, requeridos para la próxima emisión, teniendo un costo de \$ 56 MM.

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

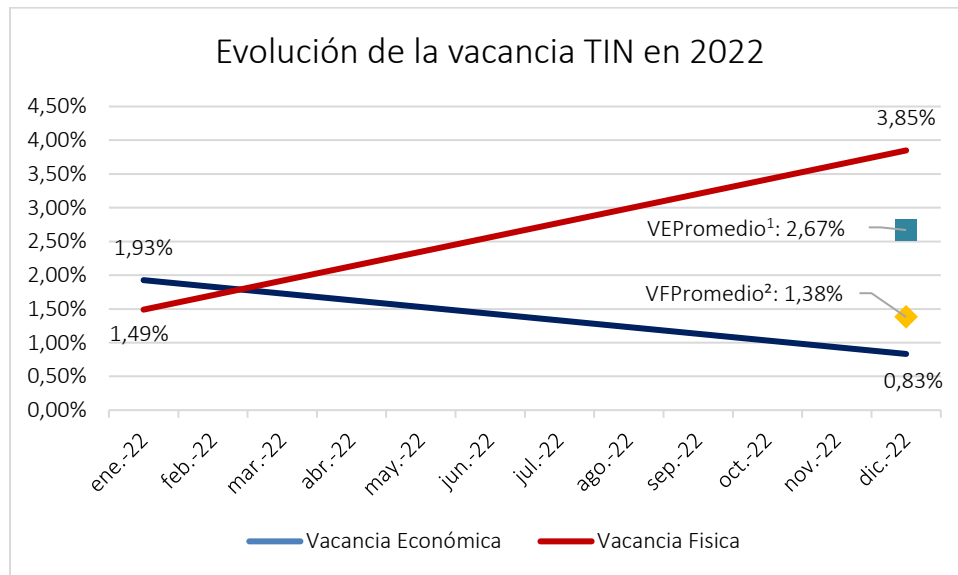
Mes a mes se realizó la revisión del informe mensual, facturación tanto fija como variable y prefacturación enviados por el Administrador Inmobiliario. De la misma forma, se generó el informe de rentabilidad mensual de la Universalidad como un todo y por portafolio. Se efectuó un seguimiento de la cartera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

## Vacancias

### 1. Vacancia

Durante el 2022 el GI realizó un proceso de reubicación de activos el cual se define más adelante con mayor detalle, mediante este proceso se mejoró el indicador de vacancia económica. La vacancia económica promedio durante el 2022 fue de 1,38%. Al inicio del año la vacancia económica del vehículo era de 1,93% y para el cierre del 2022 de 0,83%, esto representa una disminución del 1.09% en la vacancia económica del vehículo. La vacancia física promedio experimentada durante el 2022 fue de 2,67%, iniciando en 1,49% en enero y cerrando el año en 3,85%, esto representó un incremento del 2,36%.





<sup>1</sup>Vacancia Económica Promedio

<sup>2</sup>Vacancia Física Promedio

## 2. Absorción

La absorción durante el 2022 fue de 0,65%, este porcentaje se deriva de la venta de dos locales, uno ubicado en Bucaramanga y perteneciente al portafolio Davivienda, el cual contaba con 232m<sup>2</sup>. El segundo local pertenecía al portafolio Arroba y se ubicaba en Manizales, este local contaba con 325m<sup>2</sup> para un total de 557m<sup>2</sup> vendidos en 2022. El porcentaje de absorción representa el peso de estos 325m<sup>2</sup> dentro del total de 8.557m<sup>2</sup> del vehículo.

## 3. Retención

La retención o renovación contractual durante el 2022 fue saludable siendo esta 100% para 5 de los 8 portafolios del vehículo. El portafolio Davivienda tuvo una retención del 86,9%, esto debido a la no renovación del contrato de arrendamiento del locatario instalado en el edificio Davivienda Barranquilla, ubicado en la Carrera 58 Calle 76. En el 2022 se continuó con la tarea de recolocar los activos vacantes dentro del vehículo. El proceso continuo del GI se basa en la elaboración de *teasers*, el contacto de distintos *brokers*, y la comercialización de los inmuebles vacantes.

## 4. Colocación, aliados y clientes

En el año 2022 se lograron 42 identificación de clientes, que produjeron 17 visitas de posibles arrendatarios. Se recibieron 7 ofertas comerciales. Se trabajó contó con la ayuda de 11 brokers aliados, entre ellos: Andina, CCG Consulting, CHM, Colliers, Cushman, Fonnegra, y MTS. Con el apoyo del equipo de gestión y los brokers aliados finalmente se logró un proceso de cierre para los siguientes inmuebles:

Activos	Área	% dentro de TIN
• Centro Mayor, Local 1132 (San Polos)	250 m <sup>2</sup>	0,29%
• Zona Franca la Candelaria, bodega 1 (Stani)	3.478 m <sup>2</sup>	4,06%
• Zona Franca la Candelaria, bodega 2 (Coldepósitos)	2.640 m <sup>2</sup>	3,09%
• Ciudad Jardín, Avenida Calle 22 Sur 12 A Bis (Audifarma)	250 m <sup>2</sup>	0,29%
• Museo del Oro, Carrera 6 Nro. 14 (Auros Copias)	223 m <sup>2</sup>	0,26%
• Ventura Terreros, local 2-66 y 2-67 (Coosalud)	191 m <sup>2</sup>	0,22%
<b>Total</b>	<b>7.032 m<sup>2</sup></b>	<b>8,22%</b>

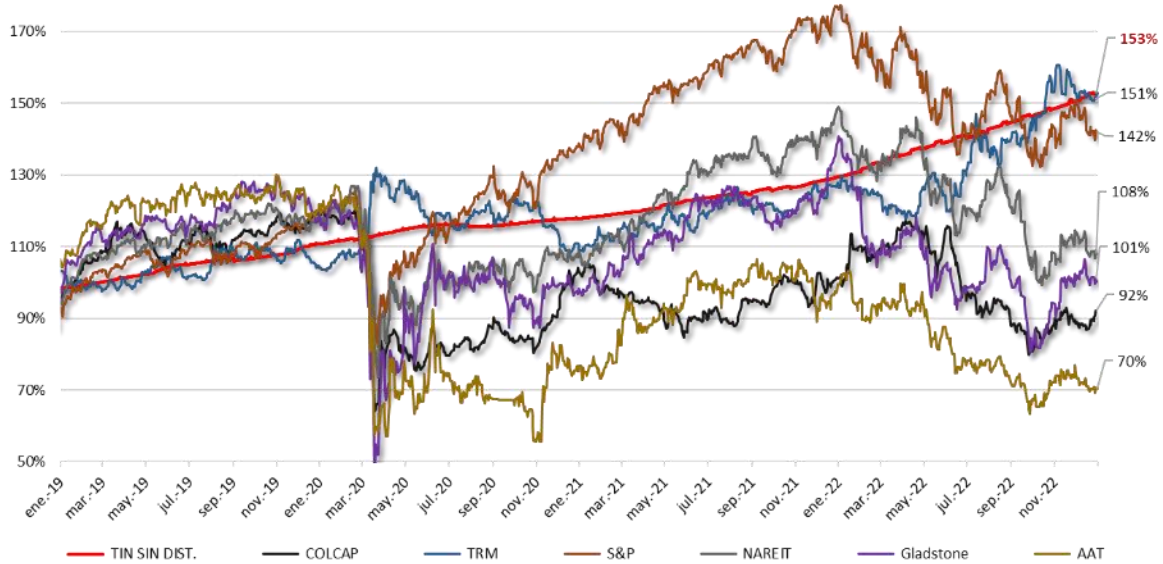
#### 5. Novedades por portafolio

Para el portafolio de Zona Franca, en la ciudad de Cartagena, el arrendatario Ingecol notificó el día 27 de mayo 2022, la entrega de las dos bodegas ubicadas en ZF La Candelaria para el último semestre del año. Luego de surtir el proceso de comercialización, se llegó a un acuerdo comercial con la compañía Coldepositos para la bodega uno, en donde se pactó la entrega en el primer mes del 2023. Del mismo modo para la bodega dos, se adelantaron las negociaciones con la firma Stani el cual estaba en proceso de negociación al cierre del año.

Para el portafolio Jamar, la vigencia del contrato fue extendida por un año más.

Finalmente, como novedad del portafolio Davivienda, este arrendatario notificó la entrega de las oficinas ubicado en el inmueble Edificio Davivienda Barranquilla, cuya entrega fue realizada en el mes de diciembre del 2022. De igual manera informo sobre la entrega de la oficina Av. Carrera Tercera ubicado en la ciudad de Cartagena, la cual está proyectada para el tercer semestre del 2023.

## Histórico de rentabilidad del portafolio

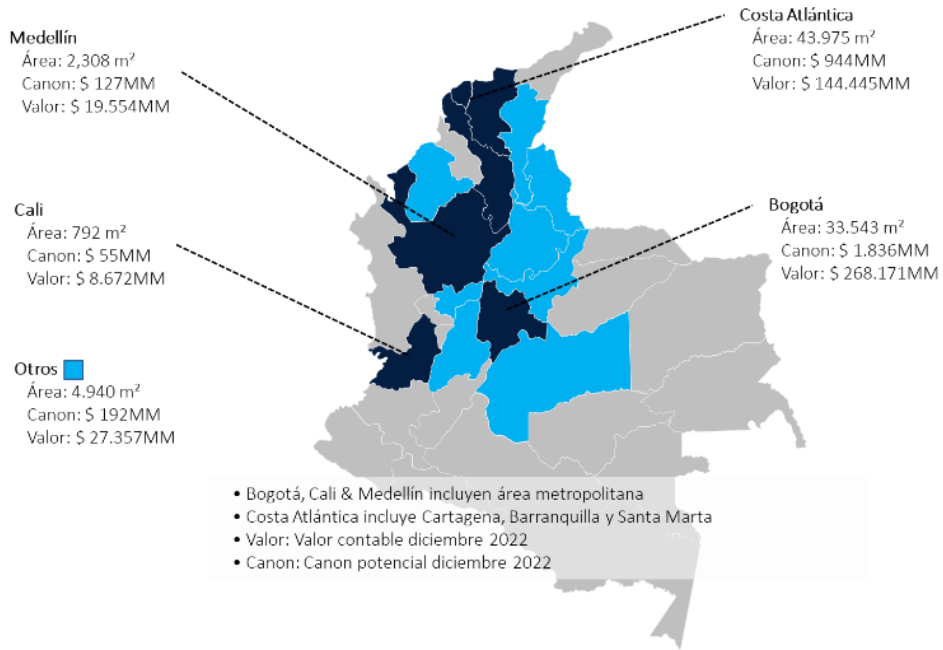
**Rentabilidad del TIN Vs COLCAP, USD, S&P 500 entre Otros Comparables (%)**  
 (enero 2019- diciembre 2022)


Esta gráfica comparativa le permite al inversionista medir el desempeño del título a la par de seis instrumentos comparables de inversión. Se puede evidenciar que a raíz de la caída derivada de la coyuntura COVID19, durante los meses de marzo y abril del año 2020, se generó un notable incremento en la volatilidad y en la dispersión de los instrumentos comparables. Esta brecha en precios se ha sostenido desde entonces hasta el cierre de año del 2022, sin embargo, cabe resaltar que el precio de la unidad TIN se ha mantenido estable, incluso durante el periodo de mayor volatilidad en todos sus comparables. Finalmente, vale la pena notar que el valor de la unidad TIN (*medido en base 100 desde el año 2018*) cerró el año 2022 sobrepasando en desempeño a sus comparables, sosteniendo un 153% de su valor de partida en 2018.

El valor del título a diciembre 31 de 2022 fue de \$6.339.098. El incremento en el valor del título para el periodo 2022 vs 2021 fue de 13,13%.

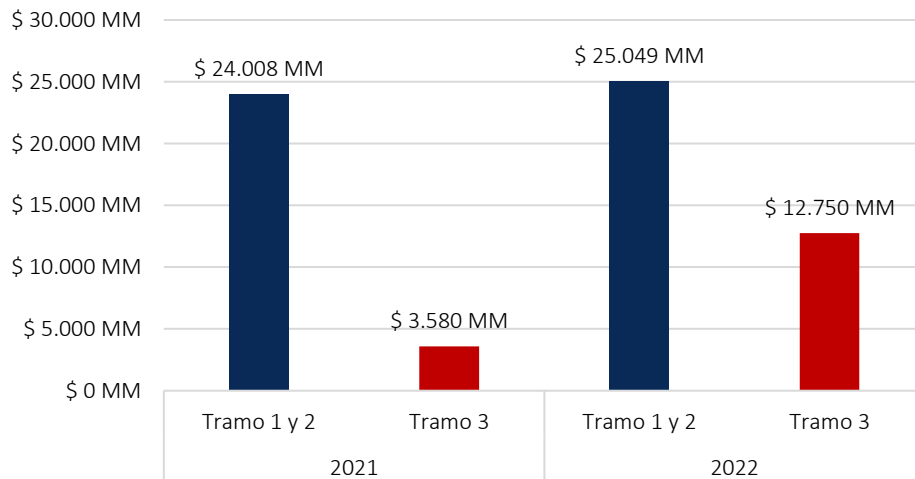
## Portafolio de Inmuebles

El valor de los activos del portafolio a cierre de 2022 era de COP \$468.200 MM, correspondientes a 104 inmuebles en 22 municipios, que ocupaban un área de 85.557 m<sup>2</sup>, así:

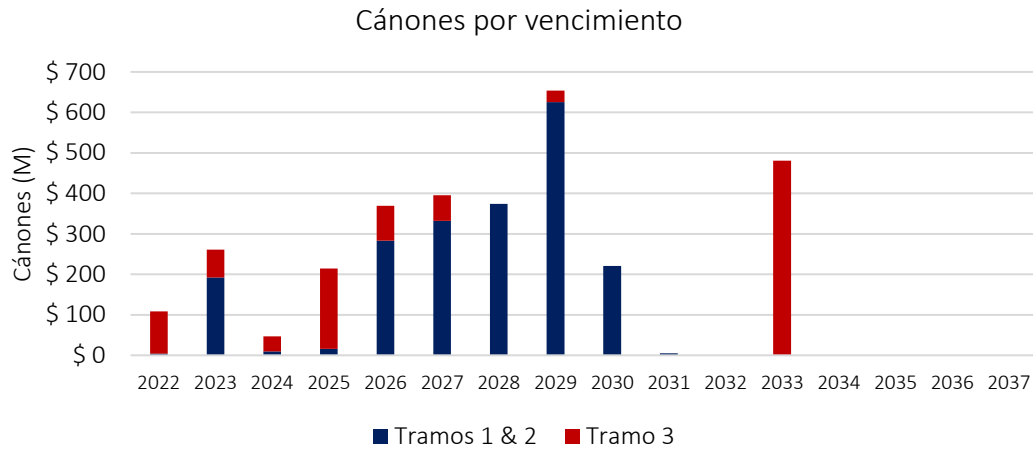


Los ingresos anuales en 2022 por concepto de arrendamiento sobrepasaron los COP \$37.800 MM. En la siguiente grafica se puede apreciar la diferencia en cánones entre los años 2021 y 2022. El incremento en los cánones reales fue de un 37% y este superó al crecimiento en la inflación, esto se debió a que durante el 2022 la Universalidad gozo del total de los cánones del Tramo 3, mientras que en el 2021 los ingresos de rentas solo se percibieron durante parte del segundo semestre.

### Canon Real Anual



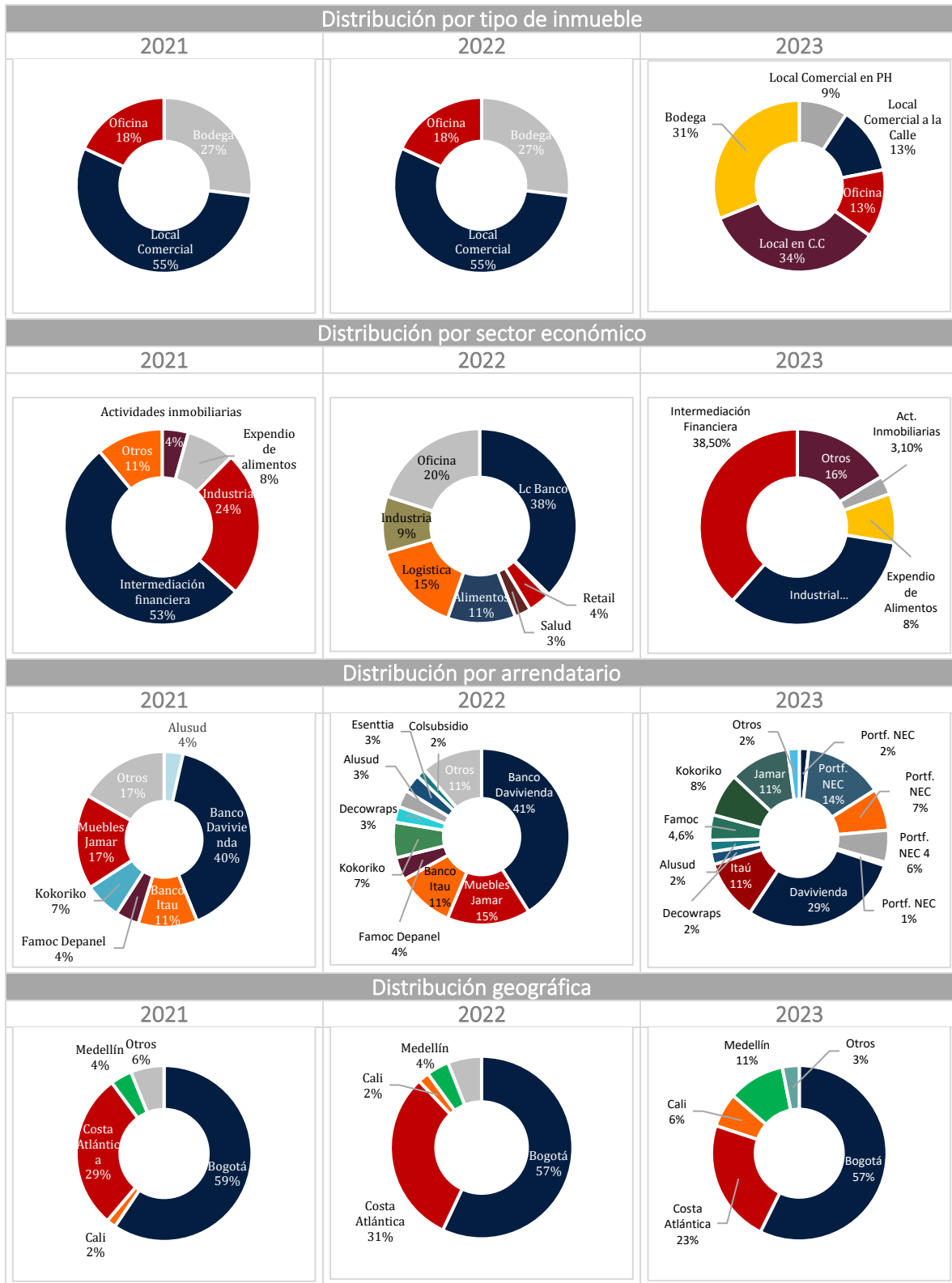
La siguiente grafica muestra los vencimientos contractuales en el tiempo medidos en nivel de canon potencial. En resumen los contratos cuentan con una vigencia promedio restante de 5,84 años.



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

Es así como durante todo el año se realizó la identificación de activos en diferentes mercados que permitieran estructurar potenciales adquisiciones para la Universalidad. Se realizaron valoraciones, entregas de cartas de intención no vinculantes a potenciales vendedores, se adelantó el proceso interno de validaciones y aprobaciones a través del Comité Asesor y la Junta de Titularizadora Colombiana y se comenzaron 2 debidas diligencias.

Como resultado de esta labor podemos presentar el portafolio de inmuebles de la Universalidad TIN al cierre de 2021, 2022 y la proyección para el 2023 teniendo en cuentas los activos que ya fueron aprobados en Comité Asesor y se encuentran en proceso de debida diligencia o cercanos a entrar en dicha etapa..



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

Las proyecciones para 2023 incluyen la compra de 15 activos por un valor aproximado de adquisición, incluyendo gastos de compra, cercano a los \$165.000 MM de pesos.

Se pretende comprar un paquete de activos a una importante firma que comercializa en el sector de la construcción y ferreterías para adquirir dos de sus principales bodegas, unas oficinas, y dos locales comerciales bajo la modalidad de *sale & lease back*. Estos activos tienen un costo aproximado de \$87.000 MM incluyendo gastos de compra, cánones por \$700 MM y GLA por 33.800 m<sup>2</sup>. Los activos se encuentran ubicados en el Valle del Cauca y en Bogotá.

Adicionalmente se espera adquirir un portafolio de locales independientes, en un importante centro comercial de Bogotá con diversos arrendatarios lo cual generara una mayor diversificación para el vehículo, el valor de adquisición aproximado es de \$40.000 MM y se espera que este paquete de activos genere rentas mensuales cercanas a \$ 335 MM

El resto de los activos que se encuentran en proceso de cierre corresponden a locales independientes en diferentes Centro Comerciales de alto reconocimiento dentro de los cuales ya tenemos presencia (a excepción de 2) y un local a la calle en una de las zonas de mayor tráfico peatonal en la ciudad. Este paquete de activos tiene un valor cercano a los \$32.500MM cuenta con un área aproximada de 980m<sup>2</sup> e ingresos mensuales por \$258 MM.

La adquisición de estos paquetes haría que el valor contable de los activos bajo manejo pase de \$468.200 MM en diciembre de 2022 a \$634.000 MM tras su adquisición. Esto representaría un incremento del 28,1% en el valor de los activos bajo manejo. El canon mensual presentaría un incremento aproximado del 35,1% ,el GLA bajo la Universalidad tendría un aumento del 41,7% y el termino promedio de los contratos pasaría de 5,84 años a 6,5 años. El aumento más que proporcional en el GLA se debe a que varias de las adquisiciones más importantes en el *pipeline* obedecen a bodegas logísticas o industriales.

## Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios

### Estrategia de Inversión

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

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

Realizar una Emisión de mayor tamaño (superior a los 130.000MM) que permita la adquisición de los activos que se encuentran en proceso de debida diligencia o cercanos a entrar en dicha etapa.

Desarrollar el mecanismo de pago en especie entendiendo los retos que presenta el levantamiento de capital y el endeudamiento a tasas alta como las actuales.

Buscar comprar activos que tengan contratos de arrendamiento con variaciones del canon atadas al IPC, para asegurar la permanencia a mediano plazo del arrendatario. En estos activos se va a favorecer aún más la rentabilidad por caja versus la rentabilidad por valorización.

Buscar activos en centros comerciales donde ya tengamos presencia, lo que permite hacerse a activos o paquetes que individualmente tienen tiquetes bajos, de buena calidad, que ayudan a la diversificación del portafolio y que pueden dividirse en caso de necesitar partir las emisiones o compras.

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

### Ventajas competitivas

- Capacidad de identificar oportunidades fuera de mercado para evitar procesos competidos
- Apalancamiento en aliados estratégicos, como *brokers*, constructores y estructuradores externos
- Acceso a información relevante del mercado inmobiliario antes que la competencia
- Eficiencia en los procesos de cierre de adquisiciones
- Capacidad de adquisición y gestión inmobiliaria probada



## Perfil de Riesgo

Se realizó un ejercicio para entender el perfil de riesgo de las diferentes tipologías utilizando como base el ejercicio realizado por Aguirre Newman para Titularizadora Colombiana en 2017.

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

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

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

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

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

En razón a esta calificación individual y ponderando cada uno de los parámetros, se obtuvo entonces una calificación total de riesgo para cada una de las tipologías de activos que se revisaron.

A continuación, el resumen de dicho ejercicio:

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

## Plan de Emisiones

Con el propósito de optimizar y garantizar el crecimiento del Portafolio de la Universalidad, se planea para el año 2023, la emisión de uno o varios tramos por montos pequeños de entre COP \$20.000 MM & COP \$60.000 MM para el cubrimiento de deuda de los activos del tramo 3 aun no emitidos.

Activos que traen consigo un cambio muy importante en la composición del Portafolio de la Universalidad. La atomización del riesgo del Portafolio será especialmente visible en la diversificación del portafolio por sector económico y por arrendatario.

Una vez se haya realizado una reducción exitosa de la deuda, se espera realizar una emisión adicional de mayor tamaño para continuar con las adquisiciones que actualmente se están negociando.

## Estrategia Financiera y adquisición de activos

El énfasis principal que se tiene en términos de estrategia financiera para el 2023 es, generar emisiones pequeñas (montos de 20.000 MM) las cuales se emplearán para el pago de la deuda adquirida durante el periodo 2020-2021, la cual a su vez se deriva de la adquisición de los portafolios Jamar, Spring Step, Ventura Terreros y Zona Franca Bogotá/La Candelaria.

Adicionalmente, se ha planteado la adquisición de nuevos activos con la opción de pago en especie. Al habilitar esta opción de pago, el fondo TIN tendrá la capacidad de generar un pago parcial en títulos por nuevos inmuebles, de tal manera que no se incurra en nueva deuda. El vendedor, quien recibe los títulos como forma de pago gozara de la participación, diversificación y rentabilidad de toda la bolsa de activos de forma fungible.

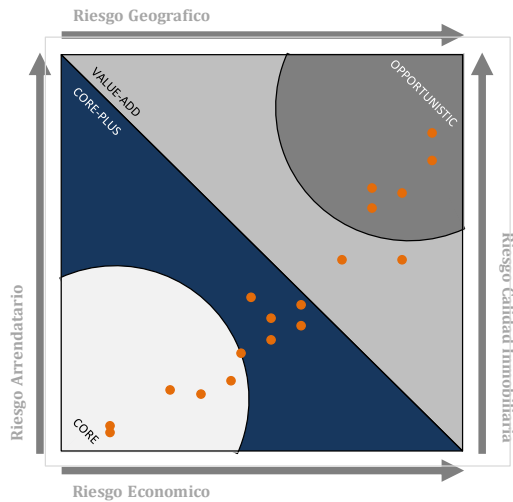
## Perspectivas de inversión

Se realizó un ejercicio para generar un esquema de compra por tipo de activo, el sistema de puntuación mide que tan riesgoso es este, y donde se encuentra en términos de estrategia de inversión "Core" u "Oportunistic". La matriz mide el riesgo geográfico, de arrendamiento, económico y de calidad inmobiliaria. A continuación se hará un resumen de los resultados del modelo:

Oficinas:

La siguiente grafica enseña el resultado de la calificación del modelo por tipo y subtipo de oficina. Cada punto representa una mezcla de características dentro del sector oficinas.

Los puntos que yacen dentro de la burbuja “Core” son las combinaciones más óptimas y las cuales deberían ser estudiadas y adquiridas en el siguiente orden:

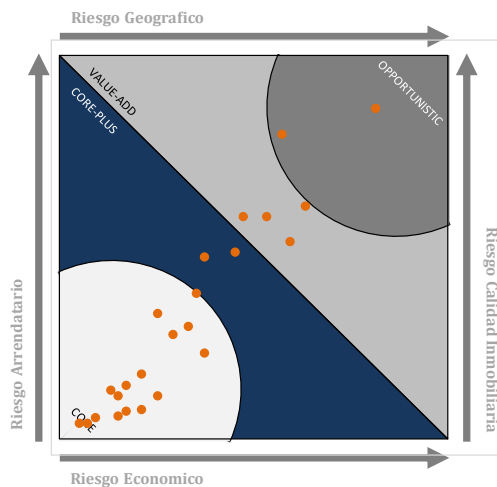


1. Edificios completos de oficinas en ciudades principales de calidad A+
2. Oficinas individuales en ciudades principales de calidad A+
3. Edificios completos de oficinas en ciudades principales de calidad A
4. Edificios completos de oficinas en ciudades secundarias de calidad A+
5. Oficinas individuales en ciudades secundarias de calidad A+

Bodegas:

La siguiente grafica enseña el resultado de la calificación del modelo por tipo y subtipo de bodega. Cada punto representa una mezcla de características dentro del sector de bodegas.

Los puntos que yacen dentro de la burbuja “Core” son las combinaciones más óptimas y las cuales deberían ser estudiadas y adquiridas en el siguiente orden:

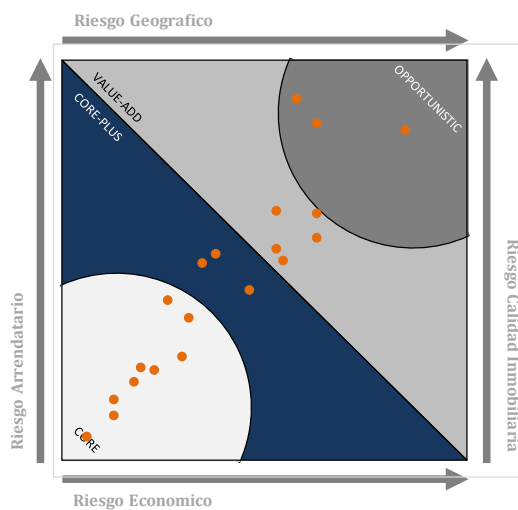


1. Bodega logística, urbana, en parque industrial y de calidad A+
2. Bodega logística, suburbana, en parque industrial y de calidad A+
3. Bodega logística, urbana, a la calle y de calidad A+
4. Bodega industrial, urbana, en parque industrial y de calidad A+
5. Bodega industrial, suburbana, en parque industrial y de calidad A+

## Comercio:

La siguiente grafica enseña el resultado de la calificación del modelo por tipo y subtipo de local comercial. Cada punto representa una mezcla de características dentro del sector comercio.

Los puntos que yacen dentro de la burbuja “Core” son las combinaciones más óptimas y las cuales deberían ser estudiadas y adquiridas en el siguiente orden:



1. Portafolio dentro de centro comercial regional en ciudad principal,
2. Local individual dentro de centro comercial regional en ciudad principal,
3. Portafolio dentro de centro comercial regional en ciudad principal,
4. Portafolio dentro de centro comercial zonal en ciudad principal,
5. Local dentro propiedad horizontal en ciudad principal, de calidad A+

ANEXO 4.  
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

# Gestión Administrador Inmobiliario

PORTAFOLIO TIN 2022

FEBRERO 2023



# Índice

- Gestión Técnica - Operacional..... 1**
  - Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX .....1
  - Incidencias Reportadas 2022 ..... 3
  - Visitas de Inspección Técnicas .....4
  
- Análisis Ejecución Presupuestal..... 5**
  - Ingresos Operacionales 2022 .....5
  - Gastos Operacionales 2022.....6
  - Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 2022 .....7
  - Utilidad Neta Operacional (NOI) 2022 .....8

# Gestión Técnica - Operacional

## Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX

De acuerdo al Plan de Mantenimiento definido para el 2022, se tenían programados un total de 268 **mantenimientos preventivos**, de los cuales, se llegaron a ejecutar un total de 253 y cancelar 15 mantenimientos. Esto debido a que, o bien el inmueble ya se arrendó y el mantenimiento siguió a cargo del Arrendatario (caso de inmueble calle 143) o porque el Arrendatario ejecutó directamente el mantenimiento.

Adicional, se llevaron a cabo un total de 21 **mantenimientos correctivos o reparaciones**, que fueron imprevistos de la operación y que correspondieron a trabajos de reparación a cargo del Propietario.

En total, el número de mantenimientos ejecutados de manera satisfactoria en el año fue de 289.

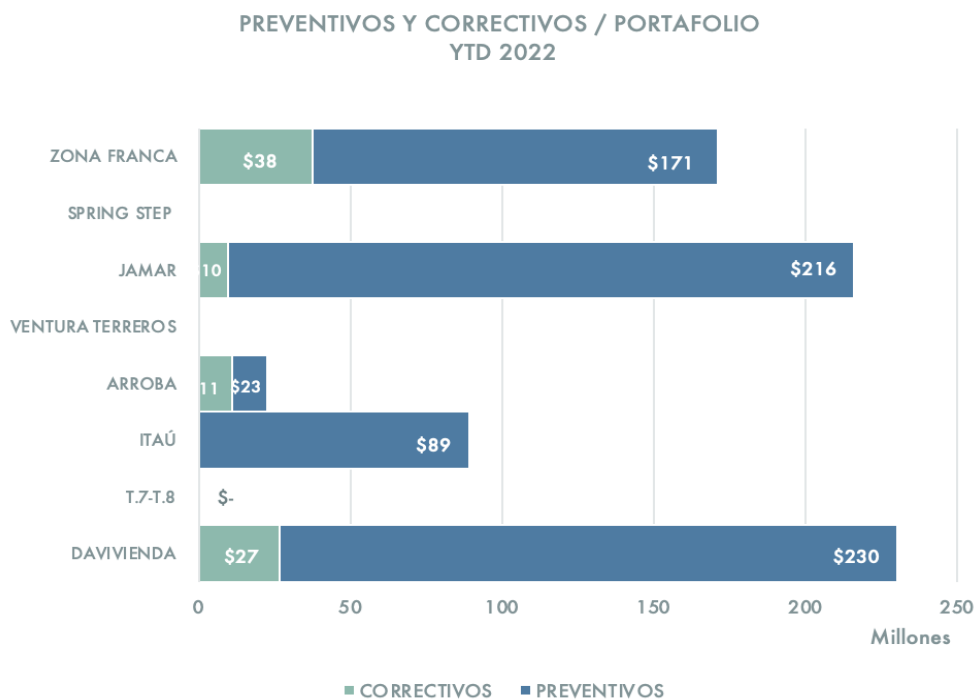


A continuación, en la siguiente página, se muestra en el gráfico la distribución de los mantenimientos preventivos y correctivos realizados por portafolio, donde se puede evidenciar que, el portafolio con mayor asignación de recursos para esta partida es Davivienda, por su mayor peso en el portafolio y número de activos stand-alone, siguiéndole muy de cerca Jamar y Zona Franca, por la naturaleza de los inmuebles como bodegas que son y cuyos mantenimientos, por lo general, son de una mayor envergadura.



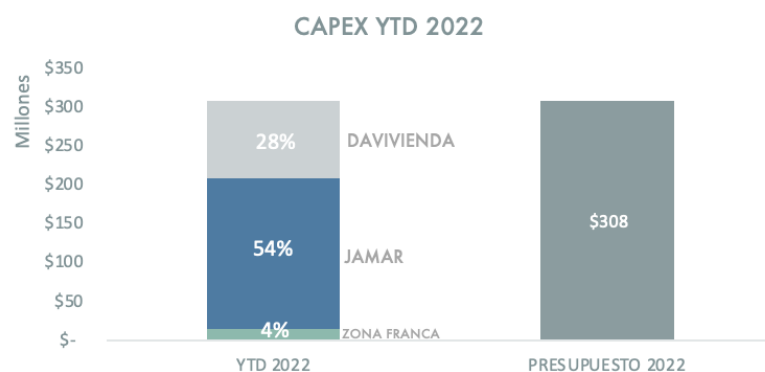
En cuanto a mantenimientos correctivos, Zona Franca registró en términos económicos el mayor gasto en este rubro, siguiéndole Davivienda y en últimos lugares, Jamar y Arroba. Itaú, por el contrario, tuvo un excelente desempeño en cuanto a correctivos se refiere y no reportó ninguno en todo el año.

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



Por último, en relación a los **proyectos de CAPEX**, se realizaron un total de 7 proyectos para los siguientes inmuebles:

- Avda. Tercera (Davivienda)
- Envigado (Davivienda)
- 20 de Julio (Davivienda)
- La Mesa (Davivienda)
- Jamar – 2 Proyectos
- Zona Franca



# Gestión Técnica - Operacional

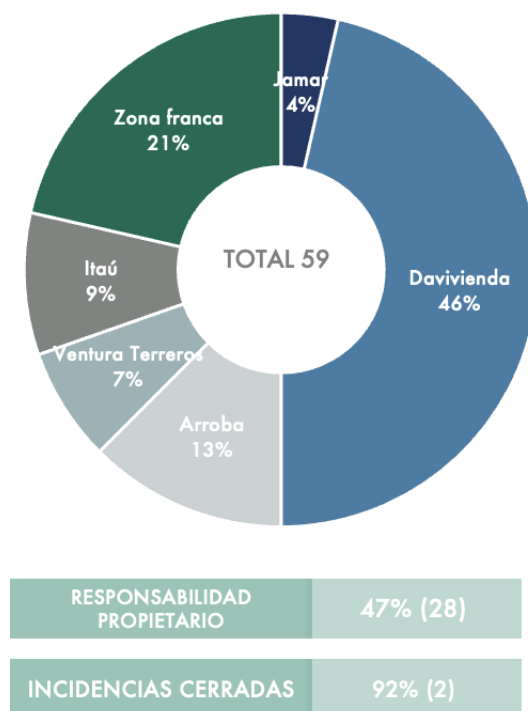
## Incidencias Reportadas 2022

Durante el 2022 se reportaron por parte de los Arrendatarios un total de 59 incidencias, de las cuales, un 47%, es decir, 28, eran enteramente responsabilidad del Propietario. Éstas fueron cerradas/subsanadas en un 92%, es decir, quedaron 2 incidencias en proceso de cerrarse ya que fueron reportadas al final del año 2022.

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

De acuerdo al gráfico, el Arrendatario con mayor reporte de incidencias reportadas (46%) es Davivienda y a continuación, en menor medida los Arrendatarios de Zona Franca (Ingecol, Alusud y Newrest) y Arroba (Kokoriko).

INCIDENCIAS REPORTADAS 2022



# Gestión Técnica - Operacional

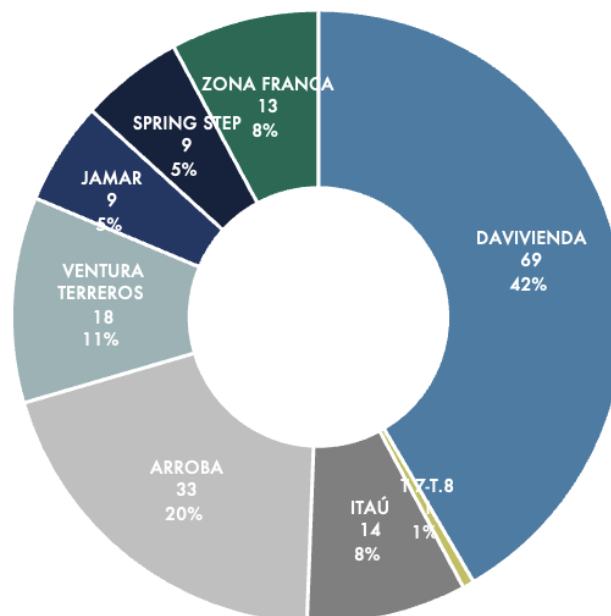
## Visitas de Inspección Técnicas

De la totalidad de los 100 inmuebles que hay en todo el Portafolio TIN se realizaron con éxito todas las visitas de inspección técnica que correspondían durante el 2022.

De hecho, se alcanzaron a realizar un total de 166 visitas en el año, ya que algunos inmuebles requirieron de una mayor atención por los motivos específicos de cada inmueble o incidencias presentadas.

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

### VISITAS TÉCNICAS REALIZADAS 2022



TOTAL VISITAS  
REALIZADAS

166

# Análisis Ejecución Presupuestal

## Ingresos Operacionales 2022

En el 2022 se llevó a cabo la facturación de las rentas de arrendamiento por un total de \$COP 36.831.383.037.

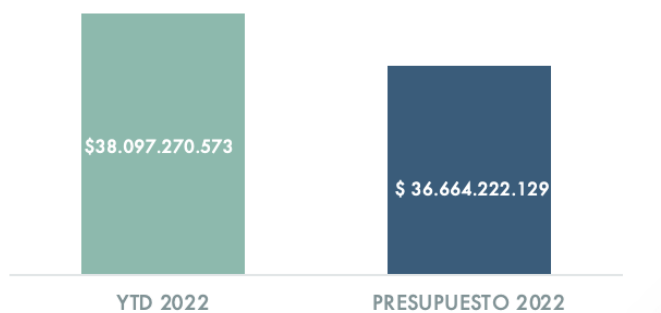
Dicha renta, fue recaudada en su totalidad por el 100% de lo que se facturó, siendo la morosidad de la cartera, a 31 de diciembre de 2022, de un 0%.



Los Ingresos Netos Operacionales a final del año superaron el presupuesto en un 4%, es decir, en un monto que asciende a los COP \$1.433.049.756. Esta diferencia viene generada principalmente por la penalidad recibida por parte de Davivienda por la entrega anticipada del inmueble Edificio Davivienda Barranquilla y la vacancia artificial, que no fue necesaria ejecutarla; así como en menor medida, por ingresos extraordinarios correspondiente a intereses de mora.

	YTD 2022	% VS PPTO
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>COP\$ 38.097.270.573</b>	<b>+4%</b>

INGRESOS OPERACIONALES YTD 2022



# Análisis Ejecución Presupuestal

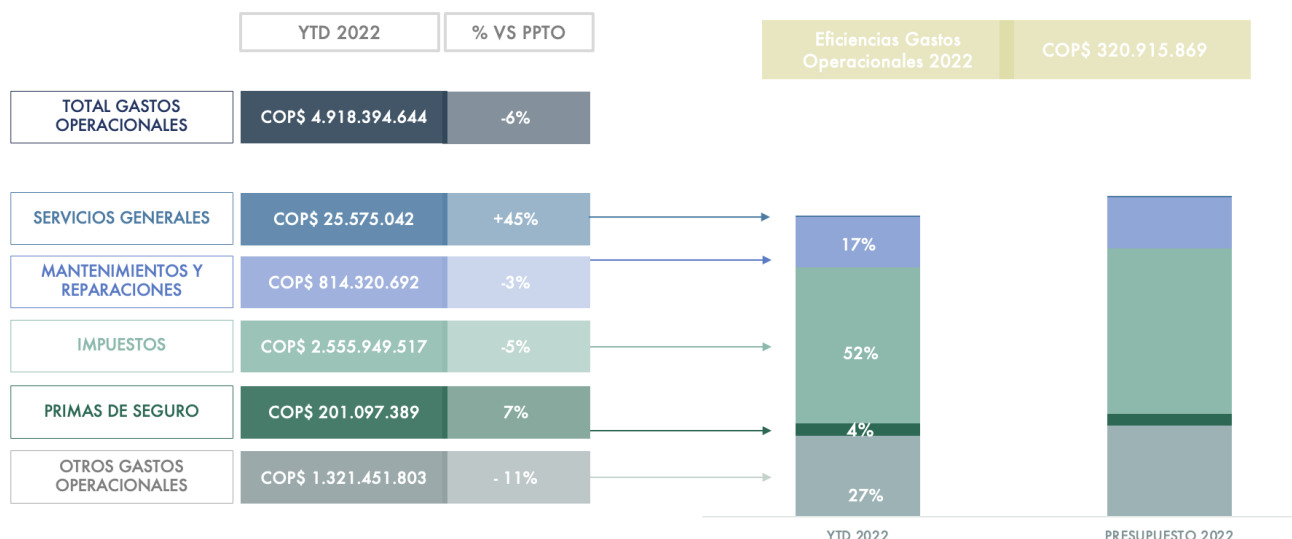
## Gastos Operacionales 2022

En el acumulado del año, se llevó a cabo la ejecución de un total de \$4.918.394.644 en el rubro de Gastos Operacionales, generándose unas eficiencias de COP \$320.915.869 por encima del Presupuesto 2022, lo que equivale a una desviación del -6%.

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

- Impuestos:** Siendo esta partida la que representa un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 52%, presentó una desviación del -5%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP \$144.811.711. Es decir, se ejecutaron COP \$2.555.949.517 sobre los COP \$2.700.761.228 que se tenía presupuestados.
- Otros Gastos Operacionales:** Ésta es la segunda partida con un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 27%. Presentó una desviación del -11%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP \$169.906.148, justificada principalmente por la subpartida de *Gastos Legales* y de *Otros Gastos Profesionales*, que no fueron necesarios ejecutar; y en menor medida, debido también a las *Cuotas de Administración*, donde se ejecutó un valor menor al presupuestado.
- Mantenimientos Preventivos y Correctivos (R&M):** Siendo ésta la tercera más representativa de la Ejecución Presupuestal, con un 17%, presentó unas eficiencias de COP \$27.787.679, lo que equivale a un -3% por debajo de lo presupuestado. Se presupuestó COP \$842.108.573 y se ejecutó COP \$814.320.893.

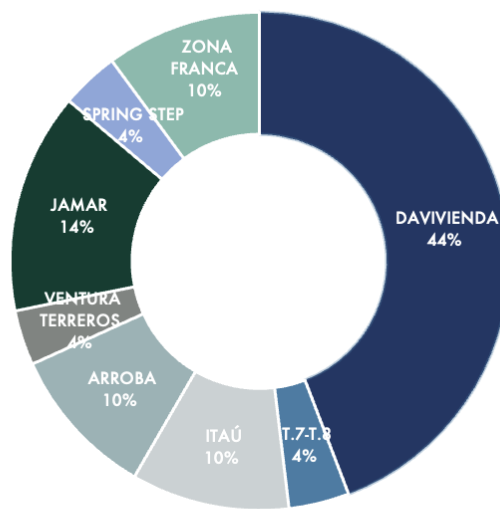
A continuación, el desglose de los rubros presupuestales y el valor ejecutado con su correspondiente desviación frente al Presupuesto 2022:



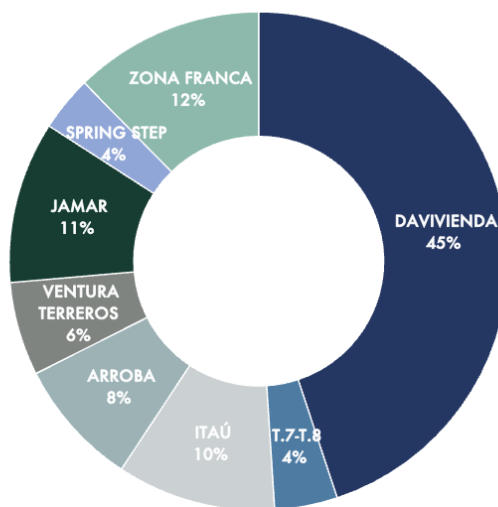
# Análisis Ejecución Presupuestal

## Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 2022

En los gráficos siguientes se muestra la distribución de los Ingresos Operacionales y Gastos Operacionales 2022 por portafolio, donde se puede evidenciar como, de forma proporcional, están muy parejos los % entre los ingresos y gastos, incluso en algunos casos llegar a ser exactamente el mismo valor. Esto, como consecuencia del % que representan del valor total del Portafolio TIN.



DISTRIBUCIÓN INGRESOS OPERACIONALES 2022



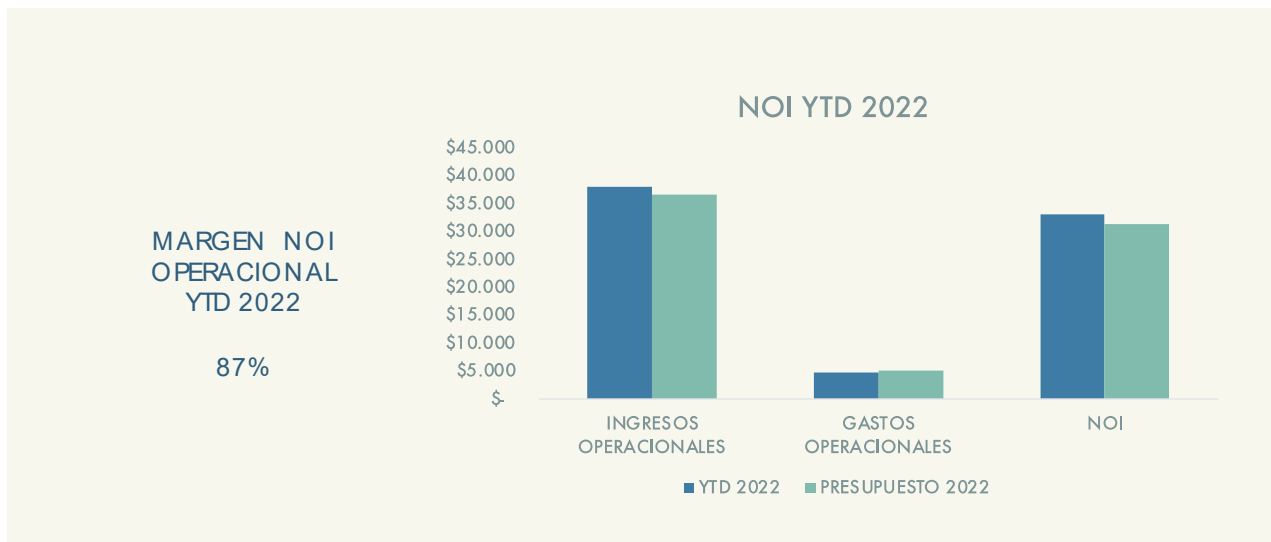
DISTRIBUCIÓN GASTOS OPERACIONALES 2022

# Análisis Ejecución Presupuestal

## Utilidad Neta Operacional (NOI) 2022

Finalmente, en el acumulado del año y fruto de unos Ingresos Netos por encima del Presupuesto en un 4% y unas eficiencias generadas en los Gastos Operacionales por debajo del Presupuesto en un -6%, ya explicados anteriormente, se deriva una Utilidad Neta Operacional (NOI) positiva, cuyo valor asciende a cierre del ejercicio 2022 a COP \$ 33.178.875.929.

Por último, esta diferencia positiva por encima del Presupuesto 2022 en un +5,6%, y que equivale a un monto de COP \$1.753.965.625, representa un Margen final de Utilidad del 87%.



# Gracias

**Carla Martínez Serrano | Asset & Property Management Director**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 316 307 71 25

[carla.martinez@cbre.com](mailto:carla.martinez@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)**Sofía Villamil | Property Management Accounting**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 322 3299146

[Caren.villamil@cbre.com](mailto:Caren.villamil@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)**Krystell Osuna | Property Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 315 236 5472

[krystell.osuna@cbre.com](mailto:krystell.osuna@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)**Jhonatan Rojas | Property Manager Technician**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 310 2313522

[Jhonatan.rojas@cbre.com](mailto:Jhonatan.rojas@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)**Wilmar Londoño | Property Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 312 5810697

[wilmar.londono@cbre.com](mailto:wilmar.londono@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)**José Smith | Account Manager**

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 314 8119838

[jose.smith@cbre.com](mailto:jose.smith@cbre.com) | [www.cbre.com](http://www.cbre.com)