

INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2024

Universalidad TIN

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN).

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

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

Alcance

El presente informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicione 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 2024 al 31 de diciembre de 2024).

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN

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

GLOSARIO

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

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

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

-
32. **“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
33. **“Estatutos”** Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
34. **“Excedentes de Liquidez”** Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
35. **“Fecha de 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.
36. **“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.
37. **“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.
38. **“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
39. **“Grupo de Inmuebles”** Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
40. **“Ingresos de la Universalidad”** Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
41. **“Inventario”** Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
42. **“Inversiones Admisibles”** Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
43. **“Inversionistas”** Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
44. **“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.
45. **“Junta Directiva”** Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.

-
46. **“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.
47. **“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.
48. **“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.
49. **“MM”** Significa miles de millones.
50. **“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.
51. **“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.
52. **“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.
53. **“Página Web”** Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
54. **“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.
55. **“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.
56. **“Péntaco”** Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”.
57. **“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.
58. **“Pesos” o “Pesos Colombianos”** Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
59. **“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.

-
60. **“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.
61. **“Política de Inversión”** Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
62. **“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.
63. **“Prelación de Pagos”** Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
64. **“Proceso de Titularización”** Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
65. **“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.
66. **“Prospecto” o “Prospecto de Información”** Significa el prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos, el cual puede ser consultado en <https://www.titularizadora.com/productos/tin-titulos-inmobiliarios> .
67. **“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.
68. **“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.
69. **“Reglamento”** Es el reglamento de emisión de los Títulos.
70. **“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.
71. **“Reparación & Mantenimiento”** Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
72. **“Representante Legal de Tenedores”** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
73. **“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.
74. **“Sector Económico”** Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIU emitida por el DANE.
75. **“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.

76. **“Sociedades Relacionadas”** Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
77. **“Superintendencia Financiera” o “SFC”** Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
78. **“Tasa de Vacancia”** Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
79. **“Tenedores”** Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
80. **“Titularizadora”** Significa Titularizadora Colombiana S.A.
81. **“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.
82. **“Tramos”** Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
83. **“Universalidad” o “Universalidad TIN”** Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR.....	1
GLOSARIO.....	2
TABLA DE CONTENIDO	9
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN	10
1. OBJETO DEL NEGOCIO.....	10
1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión.....	10
1.1.1. Política de Inversión	10
1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio.....	15
1.2.1. Derechos de contenido económico.....	15
1.2.2. Activos inmobiliarios	15
1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos.....	20
1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación.....	21
SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO	31
2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN	31
2.1.1. Monto negociado (MM).....	31
2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación	31
2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.....	31
2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior.....	32
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio.....	32
2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.....	32
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE	40
3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO	40
3.1. Introducción.....	40
3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN.....	40
3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos.....	41
3.2.2. Junta Directiva.....	44
3.2.3. Comité Asesor.....	46
3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos.....	49
3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN.....	50
3.3.1. Auditoría Externa.....	50
3.3.2. Dirección de Control Interno.....	51
3.4. Prevención de Conflictos de Interés.....	51
3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva.....	51
3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor.....	51
3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio.....	52
3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.....	52
3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas.....	52
3.5.1. Página Web.....	52
3.5.2. Teleconferencia Semestral.....	52
3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos.....	53
3.5.4. Reconocimiento IR.....	53
3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales.....	53
CUARTA PARTE – ANEXOS.....	56

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

PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1. OBJETO DEL NEGOCIO

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

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

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

Así, el inversionista participa en la inversión de títulos de participación respaldados en inmuebles enmarcados en la Política de Inversión definida en el Prospecto TIN y por ser un título participativo tendrá derecho a percibir ingresos o 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 séptimo (7mo) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

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

El Comité Asesor contará con doce (12) meses para realizar dicho ajustey 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 sesenta por ciento (60%)¹ del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

e. Valor Mínimo de Inversión:

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

¹ El Límite del porcentaje de tipología de activo fue modificado por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos Tin en sesión extraordinaria del 2 de diciembre de 2024.

1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio

1.2.1. Derechos de contenido económico

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en derechos de contenido económico al 31 de diciembre de 2024.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2024 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia (\$4.824.667.614), Davivienda (\$4.099.156). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia (\$6.813.646), Fiducolumbia (\$3.636.368) y Fiduprevisora (\$1.342.383) 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 2024.

Tabla 2: Composición del Portafolio TIN

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Ibagué Cra 3	Local Comercial	Arroba	\$ 21.625.876	0,58%	\$ 2.225.937.156	0,41%
Las Villas	Local Comercial	Arroba	\$ 16.415.777	0,44%	\$ 3.444.158.945	0,64%
Centro Comercial Palatino	Local Comercial	Arroba	\$ 18.882.093	0,51%	\$ 4.907.072.957	0,91%
Ilarco I	Local Comercial	Arroba	\$ 11.224.280	0,30%	\$ 1.407.851.866	0,26%
Parque Comercial La Colina	Local Comercial	Arroba	\$ 23.895.120	0,65%	\$ 3.155.419.944	0,58%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	\$ 75.870.151	2,05%	\$ 160.489.267	0,03%
Riss Tong Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 13.574.199	0,37%	\$ 1.900.297.989	0,35%
LVAH Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 11.267.472	0,30%	\$ 1.281.947.056	0,24%
Centro Comercial Santafé Medellín 4007	Local Comercial	Arroba	\$ 6.134.055	0,17%	\$ 1.019.559.824	0,19%
Centro Comercial Santafé Medellín 4252	Local Comercial	Arroba	\$ 24.501.412	0,66%	\$ 3.389.874.066	0,63%
Centro Comercial Unicentro Tunja	Local Comercial	Arroba	\$ 5.514.000	0,15%	\$ 1.186.052.710	0,22%
La Matuna, Ed. Credinver	Local Comercial	Arroba	\$ 9.452.422	0,26%	\$ 1.643.531.289	0,30%
Galerías	Local Comercial	Arroba	\$ 21.963.044	0,59%	\$ 3.527.960.950	0,65%
Conjunto Comercial San Juan 80	Local Comercial	Arroba	\$ 5.460.223	0,15%	\$ 1.023.356.015	0,19%
Kokorico Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 18.309.618	0,49%	\$ 2.414.966.399	0,45%
Restrepo	Local Comercial	Arroba	\$ 28.574.690	0,77%	\$ 4.319.010.493	0,80%
Cra 7 - Hampton	Local Comercial	Arroba	\$ 34.748.398	0,94%	\$ 4.935.006.959	0,91%
Rodadero Calle 6	Local Comercial	Arroba	\$ 19.444.982	0,52%	\$ 2.456.972.247	0,45%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	\$ 1.186.414	0,03%	\$ 10.263.151.850	1,90%
Calle 143 A	Local Comercial	Davivienda	\$ 30.576.544	0,83%	\$ 6.278.262.127	1,16%
Calle 143 B	Local Comercial	Davivienda	\$ 4.433.813	0,12%	\$ 207.264.740	0,04%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Calle 24 Centro Norte	Local Comercial	Davivienda	\$ 3.313.320	0,09%	\$ 508.510.363	0,09%
Carrera 42 Envigado	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.837.663	0,64%	\$ 3.422.124.585	0,63%
Central De Abastos Mayorista	Local Comercial	Davivienda	\$ 10.647.965	0,29%	\$ 1.533.724.177	0,28%
Centro Comercial Centro Uno	Local Comercial	Davivienda	\$ 30.657.049	0,83%	\$ 4.183.606.553	0,77%
Centro Comercial Bocagrande Plaza	Local Comercial	Davivienda	\$ 36.851.105	0,99%	\$ 5.533.005.308	1,02%
Centro Comercial Cañaveral	Local Comercial	Davivienda	\$ 21.502.087	0,58%	\$ 3.084.068.934	0,57%
Centro Comercial Centro Mayor	Local Comercial	Davivienda	\$ 59.691.685	1,61%	\$ 8.193.968.600	1,51%
Centro Comercial Centro Suba	Local Comercial	Davivienda	\$ 21.034.016	0,57%	\$ 2.977.050.585	0,55%
Centro Comercial Galerías	Local Comercial	Davivienda	\$ 51.189.980	1,38%	\$ 6.945.737.781	1,28%
Centro Comercial Gran Estación	Local Comercial	Davivienda	\$ 59.936.126	1,62%	\$ 8.110.276.125	1,50%
Centro Comercial Hayuelos	Local Comercial	Davivienda	\$ 36.647.246	0,99%	\$ 4.891.720.749	0,90%
Centro Comercial Monterrey	Local Comercial	Davivienda	\$ 31.495.300	0,85%	\$ 5.002.621.451	0,92%
Centro Comercial Niza	Local Comercial	Davivienda	\$ 27.106.299	0,73%	\$ 3.321.222.804	0,61%
Centro Comercial Portal 80	Local Comercial	Davivienda	\$ 25.429.863	0,69%	\$ 3.391.212.187	0,63%
Centro Comercial Puerta Del Norte	Local Comercial	Davivienda	\$ 25.568.485	0,69%	\$ 3.382.470.653	0,62%
Centro Comercial Santafé	Local Comercial	Davivienda	\$ 81.323.177	2,20%	\$ 11.232.026.125	2,07%
Centro Comercial Unicentro Cali III	Local Comercial	Davivienda	\$ 58.587.609	1,58%	\$ 8.664.229.608	1,60%
Centro Comercial Ventura Plaza	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.759.172	0,78%	\$ 4.058.839.671	0,75%
Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Local Comercial	Davivienda	\$ 4.625.525	0,12%	\$ 688.316.402	0,13%
Ciudad Jardín cajeros	Local Comercial	Davivienda	\$ 7.085.670	0,19%	\$ 114.736.534	0,02%
Ciudad Jardín Lc	Local Comercial	Davivienda	\$ 9.434.150	0,25%	\$ 2.021.548.437	0,37%
Country Plaza Barranquilla	Local Comercial	Davivienda	\$ 3.206.913	0,09%	\$ 474.280.937	0,09%
Cusezar	Local Comercial	Davivienda	\$ 52.903.126	1,43%	\$ 7.020.676.809	1,30%
Ed. Davivienda Barranquilla Local 101A	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.584.355.391	0,29%
Ed. Davivienda Barranquilla Local 101B	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 860.157.819	0,16%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 201B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.279.953.606	0,24%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 301B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.302.953.086	0,24%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 8	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.036.730.352	0,19%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 901B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.116.752.506	0,21%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 1101B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 785.840.605	0,15%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 4-5	Oficina	Davivienda	\$ 15.451.425	0,42%	\$ 3.867.420.109	0,71%
Ed. Davivienda Barranquilla Terreno	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 2.505.389.929	0,46%
El Prado	Local Comercial	Davivienda	\$ 55.710.198	1,50%	\$ 7.951.625.715	1,47%
Ilarco	Local Comercial	Davivienda	\$ 13.985.925	0,38%	\$ 1.880.869.465	0,35%
La Magdalena	Local Comercial	Davivienda	\$ 43.776.261	1,18%	\$ 6.478.619.198	1,20%
La Mesa	Local Comercial	Davivienda	\$ 5.798.114	0,16%	\$ 854.049.858	0,16%
Loperena	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.791.409	0,64%	\$ 2.957.794.618	0,55%
Museo Del Oro 1	Local Comercial	Davivienda	\$ 7.085.670	0,19%	\$ 155.301.444	0,03%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Museo Del Oro 2	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 2.132.456.082	0,39%
North Point	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.324.456	0,63%	\$ 3.231.336.454	0,60%
Paralelo 108	Local Comercial	Davivienda	\$ 31.825.270	0,86%	\$ 4.167.274.699	0,77%
Plaza La Libertad	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.998.903	0,78%	\$ 3.811.024.877	0,70%
Quinta Paredes	Local Comercial	Davivienda	\$ 20.546.953	0,55%	\$ 2.658.989.578	0,49%
San Juan Del Cesar	Local Comercial	Davivienda	\$ 5.253.256	0,14%	\$ 703.813.021	0,13%
Santa Bárbara	Local Comercial	Davivienda	\$ 40.063.707	1,08%	\$ 4.982.032.093	0,92%
Seminario	Local Comercial	Davivienda	\$ 27.179.900	0,73%	\$ 3.384.424.132	0,62%
Sta. Lucia Ejecutivos	Local Comercial	Davivienda	\$ 2.386.784	0,06%	\$ 336.661.116	0,06%
Torre Central	Oficina	Davivienda	\$ 322.058.371	8,69%	\$ 41.210.607.107	7,61%
Veinte De Julio	Local Comercial	Davivienda	\$ 14.139.014	0,38%	\$ 2.183.803.364	0,40%
Zona Industrial	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.700.816	0,77%	\$ 4.057.630.988	0,75%
Calle 23	Oficina	Davivienda	\$ 20.272.179	0,55%	\$ 2.951.638.581	0,55%
Chico Cra 15	Local Comercial	Itaú	\$ 44.242.158	1,19%	\$ 5.930.285.134	1,10%
Regional Antioquia	Local Comercial	Itaú	\$ 6.454.406	0,17%	\$ 1.473.485.568	0,27%
Av. Chile Local	Local Comercial	Itaú	\$ 40.326.283	1,09%	\$ 5.237.258.842	0,97%
Andino Oficina	Oficina	Itaú	\$ 112.139.254	3,03%	\$ 15.539.680.117	2,87%
Cra Primera Cali	Local Comercial	Itaú	\$ 6.609.882	0,18%	\$ 871.643.076	0,16%
Unicentro Cra 15	Local Comercial	Itaú	\$ 69.682.570	1,88%	\$ 9.792.866.780	1,81%
Alto Prado	Local Comercial	Itaú	\$ 81.403.988	2,20%	\$ 11.794.671.368	2,18%
Cra 29 Bucaramanga	Local Comercial	Itaú	\$ 62.299.225	1,68%	\$ 8.246.138.259	1,52%
Jamar	Bodega	Jamar	\$ 596.336.051	16,10%	\$ 92.394.659.989	17,06%
Spring Step CC Portal 80	Local comercial	Spring Step	\$ 32.521.717	0,88%	\$ 3.733.841.236	0,69%
Spring Step CC Unicentro de Occidente	Local comercial	Spring Step	\$ 26.311.757	0,71%	\$ 3.805.429.483	0,70%
Spring Step CC Hayuelos	Local comercial	Spring Step	\$ 35.502.991	0,96%	\$ 4.648.365.573	0,86%
Spring Step CC Centro Mayor	Local comercial	Spring Step	\$ 30.000.000	0,81%	\$ 6.476.388.952	1,20%
T7-T8	Oficina	T7-T8	\$ 158.949.158	4,29%	\$ 23.934.485.585	4,42%
CC Terreros 222	Local Comercial	Terreros	\$ 11.823.664	0,32%	\$ 2.551.911.603	0,47%
CC Terreros 224	Local Comercial	Terreros	\$ 12.000.949	0,32%	\$ 1.147.292.263	0,21%
CC Terreros 225A	Local Comercial	Terreros	\$ 2.143.151	0,06%	\$ 462.781.897	0,09%
CC Terreros 225I	Local Comercial	Terreros	\$ 6.847.797	0,18%	\$ 2.103.369.149	0,39%
CC Terreros 301	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 389.550.476	0,07%
CC Terreros 317	Local Comercial	Terreros	\$ 6.890.280	0,19%	\$ 280.720.447	0,05%
CC Terreros 321	Local Comercial	Terreros	\$ 24.442.985	0,66%	\$ 398.704.403	0,07%
CC Terreros DP203	Local Comercial	Terreros	\$ 301.567	0,01%	\$ 15.256.546	0,00%
CC Terreros 325	Local Comercial	Terreros	\$ 3.800.000	0,10%	\$ 317.336.158	0,06%
CC Terreros G 31	Local Comercial	Terreros	\$ 7.604.841	0,21%	\$ 56.957.772	0,01%
CC Terreros 223	Local Comercial	Terreros	\$ 13.062.019	0,35%	\$ 2.818.392.607	0,52%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
CC Terreros 225	Local Comercial	Terreros	\$ 5.313.668	0,14%	\$ 2.589.544.416	0,48%
CC Terreros 225B	Local Comercial	Terreros	\$ 2.072.238	0,06%	\$ 447.525.351	0,08%
CC Terreros 225M	Local Comercial	Terreros	\$ 11.504.817	0,31%	\$ 2.487.834.109	0,46%
CC Terreros 301A	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 596.022.399	0,11%
CC Terreros 320	Local Comercial	Terreros	\$ 13.213.941	0,36%	\$ 410.909.640	0,08%
CC Terreros 322	Local Comercial	Terreros	\$ 3.224.771	0,09%	\$ 264.446.798	0,05%
CC Terreros 324	Local Comercial	Terreros	\$ 4.272.255	0,12%	\$ 322.421.673	0,06%
CC Terreros 330	Local Comercial	Terreros	\$ 3.916.945	0,11%	\$ 307.165.127	0,06%
CC Terreros DP204	Local Comercial	Terreros	\$ 364.576	0,01%	\$ 17.290.752	0,00%
CC Terreros 267	Local Comercial	Terreros	\$ 4.246.310	0,11%	\$ 997.778.112	0,18%
CC Terreros 266	Local Comercial	Terreros	\$ 3.448.594	0,09%	\$ 810.631.147	0,15%
CC Terreros 135	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 1.213.403.963	0,22%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 60.531.072	1,63%	\$ 6.832.199.836	1,26%
Zona Franca Bogotá Bodegas 6	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 38.545.720	1,04%	\$ 4.704.314.704	0,87%
Zona Franca Bogotá Bodegas 7	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 42.580.378	1,15%	\$ 5.177.293.996	0,96%
Zona Franca Bogotá Bodegas 25	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 35.389.964	0,96%	\$ 4.260.414.905	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 26	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 7.569.202	0,20%	\$ 4.265.968.280	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 1	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 16.409.100	0,44%	\$ 2.365.906.163	0,44%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 19.535.915	0,53%	\$ 2.835.519.772	0,52%
Zona Franca Bogotá Bodegas 3	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 22.593.279	0,61%	\$ 3.286.723.102	0,61%
Zona Franca Bogotá Bodegas 4	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 25.870.303	0,70%	\$ 3.769.934.067	0,70%
Zona Franca Bogotá Bodegas 5	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 28.927.442	0,78%	\$ 4.221.103.739	0,78%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-1	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$ 75.368.260	2,03%	\$ 8.418.347.390	1,55%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-2	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$ 43.274.880	1,17%	\$ 6.202.426.833	1,15%
		TOTAL	\$ 3.704.107.049	100%	\$ 541.560.225.581	100%

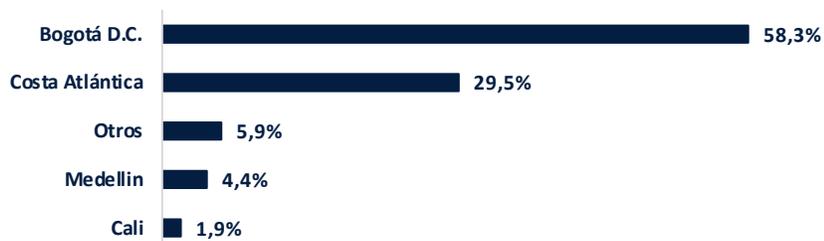
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2024 es de \$541.560.225.581. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2024 al 31 de diciembre del 2024.

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 2024 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 2024 se presenta a continuación:



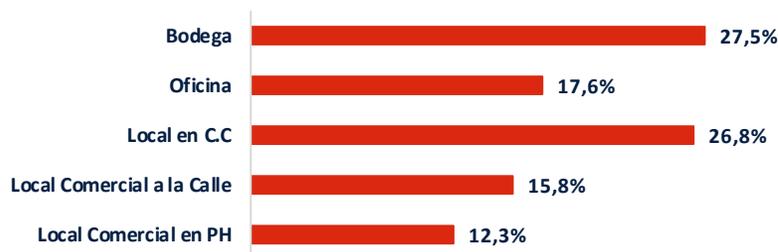
Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica

Fuente: TC

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

1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de Activo Inmobiliario:

La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:

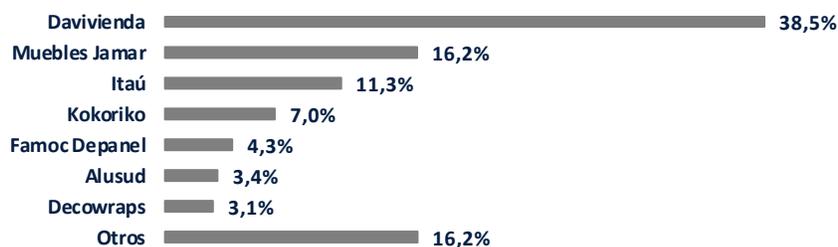


Gráfica 2: Diversificación por Tipo de Inmueble

Fuente: TC

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

1.2.2.1.3. Concentración de activos por Arrendatario



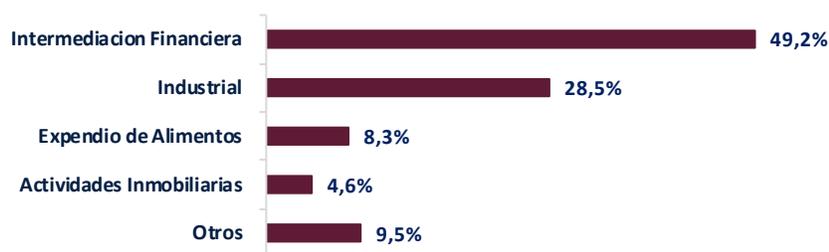
Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario

Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2024, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

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

1.2.2.1.4. Concentración por Sector Económico



Gráfica 4: Diversificación por Sector Económico
Fuente: TC

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

1.2.2.2. Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario

El Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 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 2024 se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, estuvo expuesta a diversos factores de riesgo, en el ejercicio de las actividades del Proceso de Titularización y su desarrollo a lo largo del periodo. A continuación, se relaciona los riesgos que la Universalidad TIN consideró materiales, su naturaleza, los mecanismos para evaluar y medir el riesgo y los mecanismos de mitigación aplicables al mismo durante el periodo.

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

Tabla 3: Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción 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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Factores Macroeconómicos y Políticos	La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por factores económicos adversos.	Política monetaria: Afectaciones inflacionarias	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la inflación actual frente a los promedios históricos.	1. Contractualmente se fija el incremento del canon y no se busca poner piso ni techo a dicho incremento 2. Se revisan los incrementos contractuales del portafolio para identificar posibles arrendatarios que buscarán renegociaciones en caso de inflaciones altas y se fija una política para manejar dichos casos. 3. Ajustamos los supuestos de inflación de los modelos para reflejar la realidad (utilizando inflaciones promedio de los siguientes 10 años o inflaciones puntuales que varían en el tiempo de acuerdo con las proyecciones del mercado) 4. A nivel presupuestal se tiene en cuenta una inflación única para todo el periodo	6	Persistencia de niveles elevados en la inflación a lo largo del año	1. Cambio en los supuestos de valoración de los inmuebles para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. Estimaciones de mayores gastos a futuro representadas en el presupuesto de 2025 del vehículo

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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
		Política monetaria: cambios sustanciales en las tasas de intervención del Banco de la República	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a los promedios históricos.	1. Se revisan continuamente las tasas de interés que se utilizan en los créditos que toma TIN y se evalúan las mejores opciones para refinanciacines 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 dólares con swaps) que permitan mitigar los incrementos	6	Persistencia de niveles elevados en la Tasa de Intervención y Tasas de Interés Bancario a lo largo del año	1. Cotización y búsqueda de nuevos préstamos bancarios a tasas inferiores a las actuales para reemplazo de préstamos existentes 2. Cambio de los préstamos de tasa fija a tasa variable para aprovechar la tendencia a la baja de las tasas de los préstamos bancarios
		Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos	1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.	4	No aplica	No aplica

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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
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	No aplica	1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los modelos de adquisición en cuanto a porcentaje de rentabilidad por flujo y valorización, así como, las tasas de descuento 3. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de la modificación del cobro de la comisión de administración por parte del gestor, la cual contiene un componente variable que busca alinear los intereses del gestor y los inversionistas
		Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2024 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción 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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo de liquidez	Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos. Esta falta de actividad puede generar pérdidas para los tenedores de títulos debido a la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos.	Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2024 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado
Riesgo de vacancia	El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad temporal de que un Activo Inmobiliario no sea arrendado y por ende no genere, en un lapso de tiempo, flujo de caja derivado de ingresos por Explotación Económica.	Aumento de vacancia dentro del portafolio TIN	El procedimiento de evolución y medición se realiza mediante el cálculo del porcentaje de vacancia física (m ² disponibles / m ² del fondo) del portafolio.	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble	6	1. La vacancia física al inicio del año fue de 3,06% y de 3,39% al final del año. 2. En el 2024 tuvimos una absorción negativa de 265 m ² . Esto se debe principalmente por la devolución de los locales en San Juan 80 y Ciudad Jardín	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble
		Aumento de la vacancia del mercado en general	Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Análisis de mercado para entender las razones del aumento de la vacancia e identificar los sectores con mayor posicionamiento	2	1. Disminución de la vacancia en el sector de oficinas, industrial y comercio	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Focalización de los esfuerzos de análisis de nuevas adquisiciones en los sectores de mejor desempeño

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción 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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo de mercado de los Activos Inmobiliarios	El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble; (ii) por no encontrar un comprador para el Activo Inmobiliario cuando se tome la decisión de realizar su venta y (iii) cuando habiéndose vendido el inmueble no se puede encontrar un inmueble que cumpla las políticas de inversión de manera oportuna y se incurra en una disminución de la rentabilidad temporal.	Desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Se realizan avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado 2. Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo	4	El valor en libros del portafolio al 31 de diciembre de 2024 experimentó un crecimiento de IPC+ 1,71%	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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Vencimiento de contratos de explotación económica representativos	La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores.	Vencimientos de un alto número de contratos en un corto plazo de tiempo	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Realización de una gráfica de vencimientos de contratos vista desde el punto de vista de los ingresos o las áreas arrendables	1. Contractualmente se busca firmar contratos de mayor duración, con condiciones de renovación que minimicen los riesgos de no renovación y den espacios suficientes para tomar medidas de recolocación afectando lo menos posible la rentabilidad de los inversionistas 2. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 4. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble	4	- Durante el año 2024, se tenían programados vencimientos de 8 contratos, representando el 8% de los ingresos mensuales del portafolio. Sin embargo, se logró retener el 98% de estos contratos al conseguir su renovación. -Se extendió la duración de 4 contratos por aproximadamente 3 años adicionales, los cuales representan el 2% de los ingresos mensuales del portafolio. Estas prórrogas representan un incremento de 0,07 años en el vencimiento de los contratos promedio ponderado por ingresos del portafolio, pasando de 4,22 años a 4,29 años	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Hampton BBI, Av Chile, T7T8, McDonald's y Colsubsidio
		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 ² disponibles / m ² 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		

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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Cambios jurídicos	<p>Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación:</p> <p>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.</p> <p>2. Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por cambios en la reglamentación tributaria, de</p>	<p>Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.</p>	<p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante:</p> <p>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</p>	<p>1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.</p>	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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
	<p>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>	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. Evaluación de las pólizas de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)	3	Renovación de plan de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)

Riesgos 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 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo por remodelación	<p>La remodelación de Activos Inmobiliarios expondría a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales 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"> 1. Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones. 2. Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobre costos de construcción). 3. Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación, así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables. 4. Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable. 	<p>Perdida derivada de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mayor costo de la mano de obra 2. Mayor costo de los materiales de construcción 3. Retraso en obtención de licencias y permisos 4. Retraso en el cronograma de obra 	<p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN 2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones 3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra 4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado. 5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados 	3	No aplica	No aplica

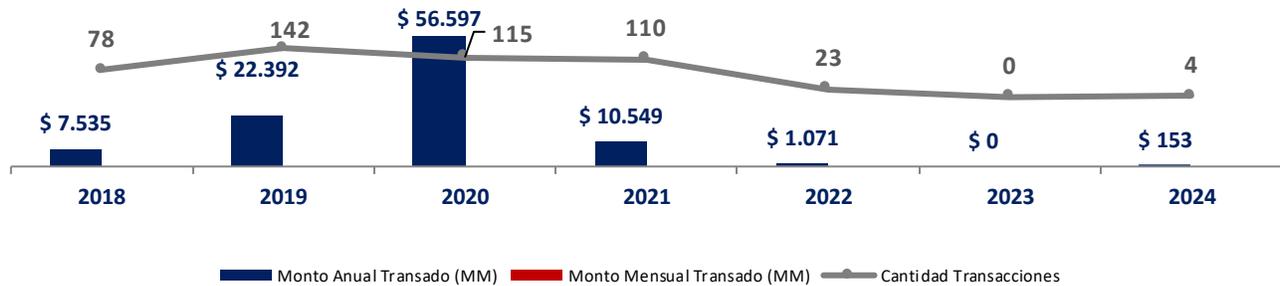
Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
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 administrador inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN	4	A cierre del año se establecen acuerdos de pago con 5 arrendatarios pues había una cartera que representaba el 4,1% de los ingresos mensuales del portafolio. A corte del 31 de enero ya se recuperó el 92% de la cartera. Adicionalmente, 2024 cierra con una deuda calificado por parte de un arrendatario por un monto que representa el 0,7% de los ingresos mensuales del portafolio. Para esta deuda, ya existe un plan de pagos determinado por la Superintendencia de Sociedades	1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El 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 2024 se realizaron cuatro (4) transacciones en el mercado secundario. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida.



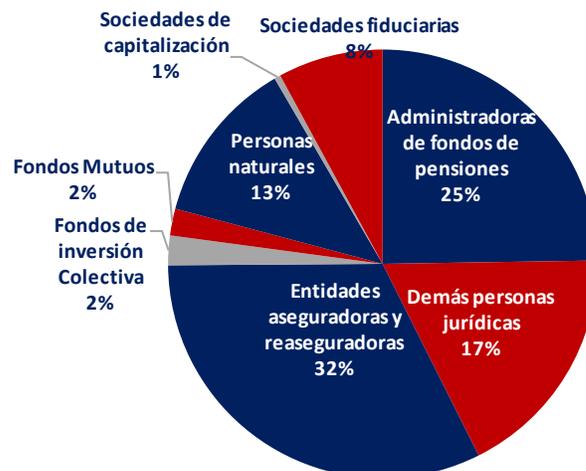
Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario
Fuente TC

2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

Durante 2024 se llevaron a cabo cuatro (4) transacciones de TIN en el mercado secundario por un monto total de COP \$153,057,104. Dos (2) de estas se dieron el 24 de mayo por montos de COP \$41,000,000 y \$16,400,000 respectivamente a un precio de 55.3%. Las dos (2) operaciones restantes se dieron en el último trimestre del año: el 24 de octubre se operaron COP \$19,317,273 a un precio de 50% y el 31 de octubre se operaron COP \$76,339,831 a un precio de 99%. Producto de las cuatro (4) operaciones, en el año 2024 TIN tuvo un precio promedio ponderado de operaciones de mercado de 76.44%. Acierre de 2024 el precio de valoración del título es de 99.29% en Precia y 98.36% en PiP.

2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2024, la Universalidad TIN cuenta con 488 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:



Gráfica 6: Participación de Inversionistas por Monto
Fuente TC

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

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

2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad TIN, en relación con el período al 31 de diciembre de 2024 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 2024:

2.3.1.1.1. Valor de la Unidad

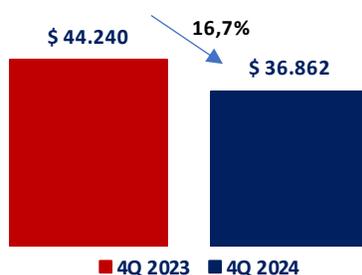


Gráfica 7: Valor de la Unidad
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2024 fue de \$7.796.570, aumentando un 9,97% en comparación con el año anterior que fue de \$7.089.576. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los Activos Inmobiliarios para el año 2024.

2.3.1.1.2. Valoración de los Activos

Ingresos por Valorización de Activos (\$ MM)



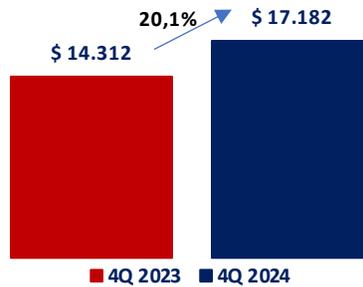
Gráfica 8: Valoración de los Activos
Fuente TC

La valoración refleja la estabilidad que tuvieron los activos durante 2024, en términos de los avalúos realizados este año tuvieron una tendencia positiva alineada a la inflación en los tres métodos utilizados en la valoración (método de mercado, método de capitalización y método por flujos de caja). Incremento del 7,04% entre los avalúos realizados en 2023 comparado con los avalúos realizados en 2024.

Otros de los factores que contribuyó a la caída de los ingresos por valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejara el comportamiento bajista de la inflación en el país. Con esto, los ingresos por valorización cayeron un 16,7% para el año 2024; desde una IPC de 9,28% para Diciembre 2023 hasta un 5,20% para Diciembre 2024 (desviación de -43,9%).

2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles

Rendimientos Distribuibles (\$ MM)



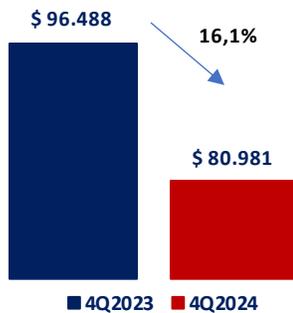
Gráfica 9: Rendimientos Distribuibles
Fuente TC

Los rendimientos distribuibles aumentaron un 20,09%, para el año 2024 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue \$17.182.413.760 que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad. El aumento en la distribución de rendimientos se debe principalmente a la gestión del costo financiero que tuvo una disminución de 34,38% veces con respecto al año anterior, justificado en el costo promedio ponderado de la deuda que disminuyó de 14,95% E.A. a 9,81% E.A. para 2024. El costo financiero pagado en términos de intereses fue de \$18.986 mm para el año 2023 frente a \$15.050 mm para el año en cierre; disminución de \$9.936 mm (-20,7%).

En cuanto al Dividend Yield, para el año 2024 se obtuvo un Dividend Yield LTM de 4,35% equivalente a un margen sobre ingresos operacionales del 39%. En comparación con el año 2023, se incrementó el margen en un 3% y el dividend yield tuvo un incremento de 37 pbs (4,35% en 2024 vs 3,98% en 2023).

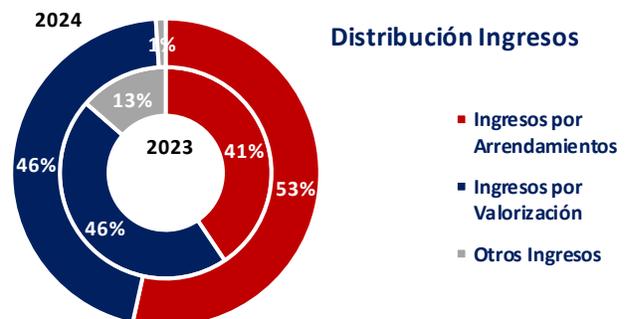
2.3.1.1.4. Ingresos Totales y Operativos

Ingresos Totales (\$MM)



Gráfica 10: Total Ingresos
Fuente TC

Distribución Ingresos



Gráfica 11: Distribución de Ingresos
Fuente TC



Gráfica 13: Ingresos Operacionales
Fuente TC

Para el año 2024, los ingresos totales del portafolio tuvieron un valor de \$80.981mm, disminuyendo un 16,01% en comparación con el año 2023. La disminución de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de valorización por la bajada del IPC que hemos evidenciado durante este año. En cuanto a los ingresos operativos en los cuales están incluidos los arriendos, se evidencia un incremento del 9,3% del año 2023 al año 2024. Las principales razones de la variación fueron:

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

Finalmente, se evidencia un cambio en la composición de los ingresos por valorización, disminuyendo un 16,7% desde \$44.240mm hasta \$36.861 mm. En cuanto a los ingresos operativos, la composición sobre el ingreso total paso de 41% en 2023 a un 53% en 2024.

2.3.1.1.5. NOI (Net Operating Income)



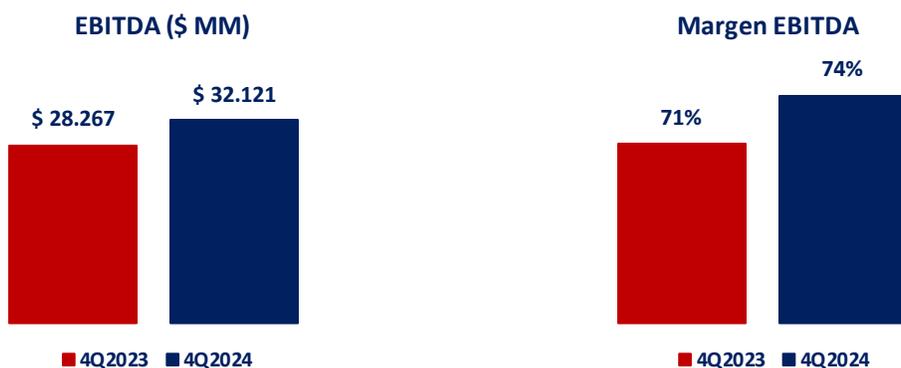
Gráfica 12: NOI y Margen NOI
Fuente TC

El ingreso neto operativo hace referencia a la utilidad operacional que tiene el vehículo después de pagar su operación. Para el año 2024 el NOI tuvo un valor de \$38.688mm, el cual tuvo un incremento del 9,02% en comparación con el periodo 2023 que cerró en \$35.487mm.

El margen NOI para 2024, se mantuvo muy estable con respecto al año 2023; correspondiente a 89% y 89%, respectivamente.

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

2.3.1.1.6. EBITDA



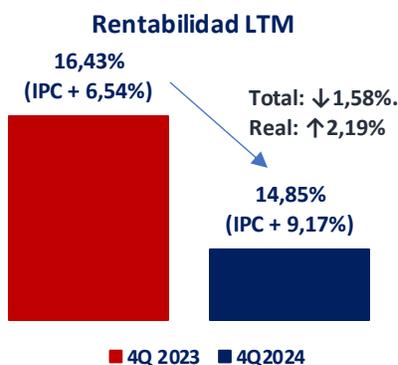
Gráfica 13: EBITDA y Margen EBITDA
Fuente TC

Para el año 2024 el EBITDA tuvo un valor de \$32.121mm, el cual tuvo un incremento del 13,64% en comparación con el periodo 2023 que cerró en \$28.267mm

El margen EBITDA para el año 2024 fue del 74% sobre el total de los ingresos operacionales; 3% superior al margen reportado el año de comparación anterior.

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

2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 14: Composición Rentabilidad 2023 - 2024
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce (12) meses de la Universalidad TIN para el año 2024 fue del 14,85%, la cual está compuesta un 35,4% por flujo de caja y el 64,6% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo la indexación por IPC en los activos durante el año 2024 y la recuperación del Flujo de Caja Distribuible.

La rentabilidad real aumentó un 2,19% en comparación con el año 2023 la cual cerró en el IPC + 6,54% con comparación con el IPC + 9,17%.

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

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

La Universalidad al 2024 cuenta con un endeudamiento por capital de \$133.936mm, que representa el 24,73% 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 2024 se tuvieron que mantener apropiaciones mayores del flujo de caja para el reconocimiento de intereses. Para el periodo descrito, la tasa promedio ponderada de endeudamiento durante el año 2024 fue de 12,30% E.A. y el costo de deuda con corte diciembre 2024 fue de 9,81% E.A. Comparativamente con el año 2023, el costo de deuda ponderado durante el año pasó de 15,07% E.A. a 12,30% E.A.; disminuyendo el pago de intereses en un -20,7%. Este menor pago de intereses se refleja en el aumento del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas.

Las acciones que tomó el Administrador Maestro fue la migración de tasas fija a variables, con el fin de aprovechar el decrecimiento de tasas de interés indexadas a IBR. Para el cierre del año 2024, el total del endeudamiento del vehículo está en tasa variable con el fin de aprovechar el comportamiento bajista del IBR, efecto de la disminución de la tasa de intervención de política monetaria.

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 2024.

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

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
Persistencia de altos niveles de tasas de interés	El 2024 cierra con una tasa de interés del 9,5%, significativamente menor al 13% registrado al inicio del año. Aunque el costo de endeudamiento muestra una tendencia a la baja, sigue siendo uno de los niveles más altos desde 2008	Se anticipa que el Banco de la República continuará reduciendo la tasa de intervención; sin embargo, el ritmo de estas disminuciones aún es incierto	Una disminución más lenta de los de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Una disminución más lenta de los de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Mientras las tasas de interés tarden en disminuir, los costos financieros se mantendrán en los niveles actuales, limitando la mejora del flujo de caja libre para los inversionistas
Persistencia de altos niveles de inflación	La inflación de diciembre cierra en 5,20%, si bien este valor es menor al cierre de 2023 (9,28%) y corresponde con la tendencia bajista, se sigue ubicando lejos del objetivo de inflación de 3% del Banco de la República	<ul style="list-style-type: none"> a. Impacto del aumento del salario mínimo, siendo este 4,33% más que la inflación a cierre del 2024 b. Indexación a tasas altas, especialmente en los servicios y los bienes regulados c. Tensiones geopolíticas: guerra entre Rusia y Ucrania, y conflicto entre Israel y Palestina d. Incertidumbre frente a la evolución de la inflación de los países desarrollados y sus políticas tasa de interés 	<ul style="list-style-type: none"> a. rentabilidades reales menores b. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector 	Mayores gastos e ingresos en el 2025	<p>Los mecanismos en que la tendencia de inflaciones altas en Colombia es:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Debido al aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República activos de renta fija podrían a generar rentabilidades iguales a las que brinda el vehículo desincentivando el apetito de inversión 2. Aumentos en los gastos operativos y de reparación de mantenimiento del vehículo 3. Gracias al aumento de la inflación los cánones de renta aumentan en la misma proporción
Persistencia altos de niveles vacancia en el sector de oficinas	En el 2024, el mercado de oficinas tuvo una recuperación de la vacancia. No obstante, continúan en valores altos.	<ul style="list-style-type: none"> a. Si se dará un proceso de "light to quality" a oficina tipo A y A+ debido a la caída en precios de renta b. Si la vacancia de oficinas tipo B aumentará de manera importante y por ende su precio de renta tendrá una corrección importante 	<ul style="list-style-type: none"> a. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para recolocación de activos dentro del portafolio, entendiéndose que los requerimientos por parte de los potenciales arrendatarios pueden implicar inversiones o descuento en los cánones b. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para la retención de los arrendatarios 	<p>El impacto de la situación financiera en caso de concretarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menores ingresos por vacancias dentro del portafolio. b. Descuentos por renegociaciones de contratos c. Mayores inversiones en "tenants improvements" y en mejoras de los activos 	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que requieren inversión o descuento en precios de renta para una eventual recolocación

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
Aumento del <i>E-commerce</i>	A raíz de la pandemia el <i>e-commerce</i> ha experimentado un crecimiento importante, obligando a las compañías a mejorar su infraestructura logística para asegurar la entrega rápida de sus pedidos online.	<p>a. La oferta disponible de bodegas no suple 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>	a. Mayor apetito por nuestras bodegas debido a su posición estratégica y altos estándares de calidad	<p>a. Mayores ingresos en el 2024</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 <i>e-commerce</i>:</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>
Conversiones de oficinas a otro tipo de activos	Debido a los elevados niveles de vacancia en el sector de oficinas y a un extenso inventario de espacios de oficina que está quedando obsoleto, se observa una tendencia mundial a transformar estos lugares en otros tipos de propiedades, ya sea viviendas, hoteles o incluso laboratorios médicos. En la actualidad, Estados Unidos ha implementado programas de subvenciones, préstamos de bajo interés e incentivos fiscales para facilitar este tipo de conversiones.	<p>a. Aumento de costos de insumos para la elaboración de estos proyectos</p> <p>b. tasas de financiamiento para realizar las conversiones</p>	a. Estructuración de los proyectos de conversión	a. Necesidad de invertir para realizar estos proyectos	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que pueden llegar a cumplir con las condiciones para realizar este tipo de proyectos

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

Al 31 de diciembre de 2024, no se realizaron operaciones fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad.

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

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

2.3.1.6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.

La relación de operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 al 31 de diciembre de 2024).

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 2024, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el cuatro (4) de abril de 2024 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 25 Tenedores de Títulos TIN que representaban el 62.41% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2023 contentivo del Informe de Gestión Año 2023 y del Informe de Gobierno Corporativo.
- Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio 2023.

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

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

- Estrategia De Migración A La Rueda De Renta Variable – Título Informativo

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

b. Reuniones Extraordinarias

Durante el 2024, se realizó una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN el dos (2) de diciembre de 2024 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 Tenedores de Títulos TIN que representaban el 67.54% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos correspondientes a Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN:

- Consideración para aprobación propuesta modificación **límite de diversificación por tipología de activo**.

El límite de diversificación por tipología de activo estaba establecido en el 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. Se aprobó reducir el límite del 70% al 60%, por lo que el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en una única categoría no podrá superar dicho límite. Las categorías establecidas por el Prospecto y Reglamento son: comercial, industrial u oficinas.

Al reducir el límite mediante la modificación implica que ninguna tipología de activos podrá superar este nuevo porcentaje en el portafolio. Esta medida busca reducir el riesgo de concentración y aumentar la diversificación del portafolio.

- Consideración para aprobación propuesta modificación **límite de endeudamiento TIN**.

El límite de endeudamiento estaba establecido en el 40% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, lo que significaba que el portafolio podía tener hasta un 40% de su valor en deuda. Con la modificación aprobada se adelantó un esquema escalonado para determinar el límite de endeudamiento del vehículo. Con el esquema, el porcentaje límite se reducirá con el fin de mitigar un riesgo de mayor endeudamiento en épocas de aumento de tasas de interés. El esquema escalonado cuenta con dos rangos de aplicación:

- Cuando el vehículo alcance un valor total de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios bajo administración menor o igual a 1,5 billones de pesos (\$1,500,000,000), el límite de endeudamiento se fijará en el 35% del valor de estos activos.
- Cuando el vehículo alcance un valor total de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios bajo administración mayor a 1,5 billones de pesos (\$1,500,000,000), el límite de endeudamiento se fijará en el 30% del valor de estos activos.

- Consideración para aprobación propuesta modificación **esquema de comisión de administración TIN**.

El esquema de comisión de administración aprobado por la Asamblea surge de un constante seguimiento del Administrador Maestro con los Inversionistas TIN. En dicho seguimiento se busca siempre la alineación de intereses y la satisfacción de los inversionistas con el desempeño y el funcionamiento de TIN. Teniendo esto en cuenta, el esquema de administración propuesto a los tenedores de títulos TIN tiene 4 factores principales:

- Comisión calculada sobre dos aspectos relevantes: NOI (Ingreso Neto Operativo) de los últimos 12 meses y FCD (Flujo de Caja Distribuible) de los últimos 12 meses. Esto permite no solo darle relevancia a la eficiencia operativa del vehículo, sino también al flujo de cada distribuible, indicador fundamental para los inversionistas TIN.
- Implementación de tarifa techo o límite máximo sobre el valor total de los Activos Bajo Administración equivalente a 1,15%. Esta medida se establece con fundamento en un análisis de mercado de vehículos comparables y en conversaciones constantes con los inversionistas.

- En relación con la rentabilidad, no sólo se da relevancia a la rentabilidad total y real del vehículo, sino a la distribución de rendimientos que reciben los inversionistas, atando el cálculo de la comisión al Flujo de Caja Distribuible.
- Tarifa aplicada al NOI últimos 12 meses tiene mayor peso que la aplicada al FCD de los últimos 12 meses. Tanto los ingresos como los gastos operaciones tienen más relevancia en el cálculo ya que son reflejo de la gestión de los Administradores Maestros de la Universalidad TIN.

- Consideración para aprobación propuesta de **migración a la Rueda de Renta Variable.**

Se aprobó por parte de la Asamblea la migración a renta variable ya que actualmente, los Títulos TIN se encuentran en el mercado de renta fija por lo que frente a las actividades que se aprobaron se busca Iniciar la gestión con los proveedores de infraestructura (Bolsa de Valores, Deceval, Proveedores de Precios, etc.) para solicitar la migración una vez sea aprobada por la Asamblea de Tenedores. Dicho ajuste se implementará teniendo en cuenta los 3 meses proyectados a partir de la aprobación por parte de los tenedores de títulos TIN.

Ventajas de Migración:

- Visibilidad: alineación con estándares internacionales y del producto. Posibilidad de ingresar a índices.
 - Diversificación de inversionistas:
 - o Aumentar inversionistas locales.
 - o Acceso a inversionistas extranjeros.
 - o Acceso a MILA.
 - Mayor Liquidez y profundidad: la diversificación de inversionistas, mayor transaccionalidad y posibilidad de ingresar a índices potencialmente, genera mayor liquidez secundaria y desarrollo del mercado de títulos.
 - Mejor Formación de precios en el mercado. No es mercado OTC sino transaccional.
 - Búsqueda de mejores prácticas de gestión de vehículos listados en bolsa y más visibles a inversionistas internacionales.
- Consideración para aprobación propuesta de **Split como factor divisorio del valor actual del título en renta fija.**

La modificación incluye la implementación de un Split 370:1, el cual se define como una división, de tal manera que, al aplicarlo a los títulos, se incrementa el total de unidades en circulación y disminuye el valor nominal por unidad. Esta operación no impacta la rentabilidad del inversionista, simplemente facilita la negociación de títulos por los inversionistas, la posibilidad de acceso para nuevos inversionistas y mejora la liquidez en el mercado secundario permitiendo liquidaciones parciales, hasta la inversión mínima, por parte de los actuales tenedores de títulos. Dicho ajuste se implementará teniendo en cuenta los 3 meses proyectados a partir de la aprobación por parte de los tenedores de títulos TIN.

Así mismo, el Split permite la negociación de los títulos a un precio más competitivo frente a otros instrumentos de inversión del mercado de renta variable, y permite una mayor participación de inversionistas Retail (personas naturales), que proporcionan liquidez en el mercado secundario. El factor de 370: 1 se propone a partir de los siguientes factores determinantes:

- Precio de las acciones más líquidas que se transan en la rueda de renta variable.
- Precio de los instrumentos que transan en plataformas de compra y venta de títulos.
- Capacidad de atraer nuevos inversionistas (Retail e internacionales).

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea, así como las modificaciones que se adelantaron en el Prospecto fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 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 2024, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

Tabla 6: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2024

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

3.2.2.2. Principales Funciones:

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

3.2.2.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación, un resumen de su perfil y trayectoria al 31 de Diciembre de 2024:

Tabla 7: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva

Miembros Principales	Miembros Suplentes
<p>FELIPE RAMIREZ AMAYA Vicepresidente de Tesorería - Bancolombia S.A. Economista de la Universidad del Rosario, con maestría en Finanzas cuantitativas de la misma universidad y Magister en Administración de la Universidad de los Andes. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Trader Senior VP Tesorería, Jefe de Mesa y Gerente de Mesa. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Fue miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Compensación de Divisas de Colombia S.A.</p>	<p>CATALINA TOBÓN RIVERA Directora Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales – Bancolombia S.A. Administradora de Empresas de la Universidad de la Sabana, con Maestría en Economía de Negocios de City University London y Magister en Dirección de Empresas de INALDE. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Gerente de Cuenta Banca Empresarial, Gerente Desarrollo Filiales del Exterior, Gerente de Operaciones Estructuradas y Compra de Cartera, Directora Banca Internacional, y desde el año 2022 se desempeña como Directora de Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa - Banco Davivienda S.A. Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE Universidad de la Sabana. Cursó el programa Avanzado Medex del INALDE. Con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgos y Control Financiero, Vicepresidente de Planeación y Riesgo, entre otros. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa de Banco Davivienda. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar S.A., Seguros Comerciales Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>DANIEL CORTES MCALLISTER Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial - Banco Davivienda S.A. Contador y Administrador de Empresas de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector financiero. Se ha desempeñado como ejecutivo de: Bank of America, Banco Santander Colombia, Santander Central Hispano (Madrid), BBVA, Davivienda, Citibank Colombia y Old Mutual Skandia, en la cual se desempeñó como Presidente. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial de Banco Davivienda. En la actualidad es miembro de las Juntas Directivas de Seguros Comerciales Bolívar S.A., Capitalizadora Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A. Fiduciaria Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretaria de Despacho de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A. Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LL.M 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 Povner Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana SA, y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A -Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA, y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA Presidente – Banco Caja Social S.A. Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Comercial y Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. Asimismo, ha participado en calidad de miembro de distintas Juntas Directivas de las empresas que hacen parte del Grupo Empresarial liderado por la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de la Bolsa de Valores de Colombia, del Depósito Centralizado de Valores de Colombia, de la Asociación Bancaria de Colombia y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster en Ingeniería Económica (EES) de la Universidad de Stanford en California. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asociado y Gerente de Proyectos en McKinsey & Co, Socio fundador de StratCo Consultores Asociados S.A., y Socio de Matrix Consulting. Ha sido profesor de Estrategia Empresarial en la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes, profesor de Proyecto de Grado del MBA en la Universidad Javeriana y profesor de Hacer Negocios en América Latina y El Caribe en el MBA del CESA. Actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social, Colmena Seguros Generales, Colmena Seguros de Vida, y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>GERARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CORREA Presidente - Banco AV Villas S.A. Abogado de la Universidad de los Andes con estudios de especialización en Derecho Administrativo de la Universidad del Rosario y Postgrado en Economía en The New School for Social Research, de Nueva York. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado, entre otros, como Asesor del Director Ejecutivo por Colombia y Perú ante el BID, Viceministro de Trabajo y Seguridad Social, Gerente Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva del Banco de la República, Superintendente Financiero, Codirector de la Junta Directiva del Banco de la República, y últimamente se venía desempeñando como Vicepresidente Jurídico del Banco de Bogotá. Desde el año 2024 se desempeña como Presidente del Banco Av Villas. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Cámara de Riesgo Central de Contraparte de Colombia S.A. – CRCC y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>JORGE ARTURO UMAÑA CAMACHO Vicepresidente Financiero (E) – Banco Scotiabank Colpatría S.A. Administración de Empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA con Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de los Andes – Chile. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, se ha desempeñado, entre otros, como Jefe de Mercados en Banco Santander (Chile), Gerente Gestión Financiera en CorpBanca, Director - Financial Institutions Coverage Colombia, Perú & CAC en BNP Paribas, Director - DCM & IR Latam en Bayport Colombia. En Scotiabank Colpatría, ha ocupado los cargos de Gerente de Estrategia y Ejecución de Mercados – Tesorería ALM, Gerente de Tesorería, y actualmente como Vicepresidente Financiero (E). En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.</p>

3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2024, en siete (7) de las reuniones de la Junta Directiva (febrero, abril, julio, agosto, septiembre, 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 2024, se destacan los siguientes:

Tabla 8: Principales Actividades Junta Directiva 2024- Universalidad TIN

JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
Comisiones TIN
Informe Gestión de la Emisión TIN
Endeudamiento TIN
Nombramiento Comité Asesor Programa TIN y Comité Inmobiliario de Junta
Ajustes Prospecto y Reglamento TIN: Esquema de comisión, Migración Rueda de Renta Variable, Split, Límite de endeudamiento y Diversificación por tipología de activo
Informe Asamblea TIN
Desinversión Inmueble Ocaña

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 2024, se llevó a cabo una (1) reunión del Comité de Junta Inmobiliario en julio de 2024.

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 2024, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

Tabla 9: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2024

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

* La doctora Beatriz Arbeláez fue nombrada miembro del Comité de Junta Inmobiliario en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 21 de noviembre de 2024, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.2.5. Remuneración

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

3.2.3. Comité Asesor

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

3.2.3.1. Conformación

El Comité Asesor se encuentra integrado por dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y por tres (3) miembros independientes. Adicionalmente, asiste con voz, pero sin voto el Representante Legal de Tenedores de Títulos. A 31 de diciembre de 2024, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

Tabla 10: Miembros Comité Asesor 2024

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

* La doctora Beatriz Arbeláez fue nombrada miembro del Comité Asesor en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 21 de noviembre de 2024, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

La Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana, en su reunión llevada a cabo el 21 de noviembre de 2024, aprobó la designación de la doctora Beatriz Arbeláez como miembro del Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria TIN en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.3.2. Principales Funciones:

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

3.2.3.3. Perfiles profesionales y experiencia

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

Tabla 11: Perfiles profesionales y experiencia Miembros Comité Asesor

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magíster en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A, Secretario de Despacho de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.	JAIME RUIZ LLANO Consultor Independiente Ingeniero Civil y Magíster en Ingeniería Civil en la Universidad de Kansas, estudios de Posgrado en Desarrollo Regional y Urbano en la Universidad de los Andes y Magíster 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).

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
ANDRÉS LOZANO UMAÑA Presidente – Titularizadora Colombiana S.A. Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA (Colegio de Estudios Superiores de Administración). Executive MBA, Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. Actualmente Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el 2009 hasta el 2021. Con 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos trabajando para compañías como Colfondos AFP, Valorem y Citibank Colombia	CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ Consultor Independiente Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Servicios Petroleros y Administración. Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá. Fue fundador, socio y gerente de Constructora Amarillo, 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
	JUAN ANTONIO PARTO SOTO Presidente – Prodesa S.A. Ingeniero Civil y Especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Maestría en Finanzas del London School of Economics and Political Science. Fundador, socio y presidente de Constructora Prodesa. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Credifamilia, Ecociudades, Procibernética, P3 Infraestructura, Universidad de los Andes y Camacol Bogotá.

3.2.3.4. Criterios de selección de los miembros del Comité

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

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

Los criterios para seleccionar a los miembros serán los siguientes:

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

3.2.3.5. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2024, se llevaron a cabo diez (10) reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de estas las cuales se relacionan a continuación:

Tabla 12: Reuniones Comité Asesor

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
8 de febrero de 2024	No Presencial	65
14 de marzo de 2024	Presencial	66
11 de abril de 2024	No Presencial	67
09 de mayo de 2024	No presencial	68
28 de junio de 2024	No Presencial	69
11 de julio de 2024	No presencial	70
11 de septiembre de 2024	Presencial	71
15 de octubre de 2024	No Presencial	72
14 de noviembre de 2024	No presencial	73
11 de diciembre de 2024	Presencial	74

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2024, se destacan los siguientes:

Tabla 13: Principales Actividades Comité Asesor 2024

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 los indicadores de la Universalidad TIN
Aprobación del Informe de Gestión 2023, del Informe de Gobierno Corporativo 2023 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2023
Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios
Operaciones de <i>Warehousing</i> inmobiliario
Migración a la Rueda de Renta Variable TIN, Esquema de comisión, límites de diversificación y endeudamiento de TIN
Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de las Asambleas Ordinaria y 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 2024 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 2024, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ciento cuatro millones ochocientos ochenta mil pesos (\$104.880.000).

3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos

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

3.2.4.1. Principales Funciones:

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

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar.
2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
4. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Reglamento, el Prospecto, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
6. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento.

3.2.4.2. Actividades celebradas en el periodo

Sobre el particular, la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2024 y la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos del mismo año, fueron convocadas y presididas por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2024, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Luis Fernando Díaz del Castillo, a la sesión que se relaciona a continuación:

Tabla 14: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2024

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
8 de febrero de 2024	No presencial	65

3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2024, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cincuenta y un millones ochocientos sesenta mil pesos (\$51.860.000).

3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN

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

3.3.1. Auditoría Externa

Durante el año 2024 la firma Deloitte & Touche S.A.S. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2024 la firma recibió a suma de veintiún millones setecientos cincuenta y nueve mil trescientos catorce mil pesos (\$21.759.314) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

3.3.1.1. Principales Funciones:

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

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

3.3.2. Dirección de Control Interno

3.3.2.1. Principales Funciones:

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

3.4. Prevención de Conflictos de Interés

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

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

3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén 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 2024 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 2024 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 Inversoristas

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

Durante el año 2024, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversoristas 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 inversoristas, en la página web se facilita el acceso a los inversoristas a la siguiente información:

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

3.5.2. Teleconferencia Trimestral

Los resultados trimestrales de la Universalidad TIN se presentan a los Tenedores de títulos por medio de teleconferencia. En materia de la información que se suministra a los Inversoristas de manera periódica, al 31 de diciembre de 2024 se adelantaron cuatro (4) teleconferencias trimestrales de resultados realizadas en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de 2024, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el trimestre. El corte correspondiente al último trimestre del año 2024 se presentará en la teleconferencia de resultados programada para febrero del 2025.

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 04 de abril de 2024 y una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos el 02 de diciembre de 2024. El detalle del desarrollo de la referida reunión se encuentra en el numeral 3.2.1.3 Literal 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 2024 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se abrió este reconocimiento por parte de la BVC a los títulos de participación se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022, certificación que fue renovada en 2024 y se encuentra vigente.

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

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

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

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

En lo que se refiere a incorporación de acciones sostenibles, se está adelantando la instalación de Paneles Solares en el Inmueble CENDIS Jamar desde octubre de 2023. En la actualidad, la ejecución es del 100% y el proyecto se encuentra en funcionamiento. La instalación consta de 744 paneles solares con una potencia de 409.2 KW AC que, se espera, corresponda al 90% de consumo total promedio estimado por el arrendatario.

Por otra parte, varios de los arrendatarios de TIN cuentan con políticas de sostenibilidad orientadas a factores sociales de sus empleados, clientes, entre otros. El arrendatario Davivienda tiene como política de sostenibilidad social la inclusión y educación financiera a través de productos que buscan eliminar barreras para el acceso a la banca, además de brindar una educación financiera incluyente que fomenta el bien estar financiero a partir de una cultura de ahorradores conscientes, deudores responsables e inversionistas informados. Así mismo, Davivienda impulsa programas que promueven el desarrollo sostenible mediante la creación de capacidades en las comunidades donde tienen presencia: alianzas estratégicas, inversión social y voluntariado.

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

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

Actualmente se está adelantando un proyecto de Capex en los activos arrendados por Itaú con el fin de adecuar las cubiertas e instalar paneles que contribuyen a esta gestión ambiental y sostenible de los activos. La inversión todavía está en estudio y debe ejecutarse en 2025 por parte del arrendatario.

El portafolio Arroba, cuyo arrendatario mayorista es Kokoriko, tiene como política de sostenibilidad social participar activamente en la construcción y fortalecimiento social y empresarial del entorno donde tienen presencia, así como en la generación de proyectos sociales encaminados al trabajo mancomunado (empresa privada, comunidad y gobierno) que aporte un mejoramiento de la calidad de vida de las partes involucradas en su actividad económica.

El arrendatario Crepes and Waffles tiene como política de sostenibilidad social la generación de empleo para la mujer, especialmente para aquellas que son madres cabeza de hogar, brindándoles créditos de vivienda a cero interés y educación para que puedan completar su formación académica, planes de salud 'premium' y salarios por encima del Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV).

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

En el 2024 La Titularizadora realizó el primer reporte como signatario de los Principios de Inversión Responsable (PRI), al ser signatario de estos principios la Titularizadora demuestra un compromiso con la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en las decisiones de inversión. Esto no solo contribuye a un sistema financiero más sostenible y resiliente, sino que también mejora la gestión de riesgos y oportunidades a largo plazo. Al adoptar estos principios, la Compañía refuerza su reputación, fomenta la transparencia y alinea su estrategia con las expectativas de inversores y reguladores que buscan impactos positivos en la sociedad y el medioambiente.

Los reportes del PRI son un proceso fundamental para garantizar la transparencia y rendición de cuentas en la integración de los criterios ASG en la inversión. A través de estos informes, como signatario se puede evaluar y comunicar el progreso de Titularizadora en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, identificar áreas de mejora y demostrar nuestro compromiso con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a nuestros inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado. Si bien, este primer reporte fue de carácter voluntario, este ejercicio ha brindado una visión más clara del desempeño de Titularizadora y ha permitido seguir consolidando el compromiso de la Compañía con la inversión responsable, preparando a la Compañía mejor para futuros reportes y el cumplimiento de los estándares internacionales que exige dicha organización.

Otro de los grandes avances en materia de sostenibilidad, consistió en documentar la estrategia ASG de la compañía a través de un Manual de Sostenibilidad. Este aspecto es clave para consolidar un enfoque estructurado y transparente en la gestión de factores ambientales, sociales y de gobernanza. El documento sirve como una guía clara para todos los niveles de la organización, asegurando la alineación con los nueve Objetivos de Desarrollo Sostenible priorizados, los siete temas materiales identificados y los objetivos estratégicos de sostenibilidad de la Compañía.

El Manual permite definir el gobierno corporativo en materia ASG, estableciendo roles y responsabilidades dentro de la empresa para garantizar la implementación efectiva de las iniciativas sostenibles. Además, detalla las metas y compromisos adquiridos, proporcionando un marco de referencia para su cumplimiento y seguimiento. La inclusión de indicadores específicos facilita la medición del desempeño en sostenibilidad, permitiendo evaluar el impacto de las acciones y realizar ajustes cuando sea necesario. También es una herramienta clave para la comunicación con inversionistas, clientes y otras partes interesadas, reforzando la transparencia y credibilidad de la compañía.

Asimismo, documentar los procesos asegura la estandarización de prácticas y fomenta la mejora continua en la gestión ASG. Un Manual bien estructurado no solo fortalece la cultura organizacional en torno a la sostenibilidad, sino que también contribuye a la resiliencia y competitividad de la empresa en el largo plazo.

Como parte de este esfuerzo, también se desarrolló una herramienta de seguimiento *inhouse* que permite monitorear el avance de las iniciativas sostenibles. Esta plataforma es autogestionada por cada área, lo que facilita la actualización en tiempo real del progreso de los proyectos y asegura que la información se lleve de manera estructurada al Comité de Sostenibilidad. De esta manera, se fortalece la toma de decisiones basada en datos y se promueve una cultura de responsabilidad y compromiso en toda la organización.

Otro de los grandes avances fue la redacción y socialización de una Política de Derechos Humanos, que constituye un paso fundamental para garantizar que todas las acciones, actividades, políticas y procedimientos de la compañía generen un impacto positivo en el respeto y promoción de los derechos humanos en todos sus grupos de interés. Este documento establece el compromiso de la empresa con estándares internacionales, asegurando que sus operaciones se alineen con principios éticos y normativas globales.

La Titularizadora Colombiana se responsabiliza por proteger y respetar los Derechos Humanos de acuerdo con las actividades económicas que realiza con transparencia, eficiencia y bajo los principios de sostenibilidad, a través de la titularización de activos. En este sentido, cumple y reconoce los Derechos Humanos (DDHH) conforme a lo consagrado en la carta universal, así como el Derecho Internacional Humanitario (DIH), la Organización Internacional de Trabajo (OIT) y la normatividad nacional pertinente. Esta responsabilidad corporativa incluye una política clara que garantiza la implementación de estrategias para prevenir y erradicar cualquier forma de discriminación o desigualdad basada en atributos como el género, la raza, la religión, la orientación sexual, la discapacidad o la edad.

Contar con una política clara permite definir lineamientos y responsabilidades dentro de la organización, asegurando que todos los grupos de interés comprendan la importancia de respetar y proteger los derechos fundamentales de las personas. Además, fortalece la debida diligencia en materia de derechos humanos, facilitando la identificación, prevención y mitigación de posibles riesgos asociados a la actividad empresarial.

La socialización de esta política es clave para su efectividad, ya que promueve una cultura organizacional basada en el respeto, la inclusión y la equidad. Al capacitar a los equipos y fomentar la sensibilización en todos los niveles, la empresa refuerza su compromiso con el bienestar de sus empleados, clientes, comunidades y otros grupos de interés.

Asimismo, una política de derechos humanos bien estructurada no solo protege a la compañía de posibles contingencias legales o reputacionales, sino que también mejora su relación con inversionistas y aliados estratégicos que buscan asociarse con empresas responsables y sostenibles. En definitiva, esta política es una herramienta esencial para consolidar una gestión empresarial ética, transparente y orientada al desarrollo sostenible.

En esta misma línea documental, la Titularizadora desarrolló una política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) que garantiza que todas las acciones, actividades, políticas o procedimientos realizados por la Titularizadora Colombiana tengan un impacto positivo en sus grupos de interés, así mismo, reconocemos la importancia de fomentar la Diversidad, Equidad e inclusión en la sociedad como elementos estratégicos que le aportan valor a la cultura organizacional. Promovemos ambientes colaborativos con igualdad de oportunidades para todos.

En la Titularizadora Colombiana se cree firmemente que la Diversidad, Equidad e inclusión es fundamental para construir una sociedad más justa e inclusiva, y desde la estrategia de sostenibilidad de la compañía se definió como un tema material relevante para nuestros grupos de interés. DEI es una fortaleza fundamental que impulsa la innovación, la creatividad y el éxito organizacional, y lo que se busca con esta política es que se promueva la igualdad de oportunidades en todas las áreas y se aseguren estrategias para prevenir y evitar cualquier forma de discriminación o inequidad basada en características como género, raza, religión, orientación sexual, discapacidad o edad.

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 2024

Universalidad INMOBILIARIA TIN
Administrada por Titularizadora Colombiana
S.A. – HITOS

Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de diciembre de 2024 y 2023 e Informe
del Revisor Fiscal



INFORME DE REVISOR FISCAL

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 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo 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 2024, 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 de la Titularizadora es responsable de evaluar la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que se dejen de ejecutar las actividades previstas en el reglamento de emisión o surja alguna condición que conlleve a la liquidación de la Universalidad.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



John Jaime Mora Hurtado

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

3 de febrero de 2025.



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	2024	2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 4.840.559	\$ 4.124.827
Cuentas por cobrar, neto	6	156.015	49.172
Propiedades de inversión	7	541.560.225	506.315.001
Gastos pagados por anticipado	8	<u>220.512</u>	<u>177.392</u>
Total de activos		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	\$ 134.671.175	\$ 135.694.843
Pasivos por impuestos	10	643.449	644.691
Cuentas por pagar	10	796.287	545.402
Provisiones	11	511.121	817.143
Otros pasivos	12	<u>16.730</u>	<u>17.193</u>
Total de pasivos		136.638.762	137.719.272
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13.1	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		105.198.020	65.719.130
Resultado del ejercicio	13.2	37.191.429	39.478.890
Utilidad del período		54.373.843	53.790.990
Rendimientos pagados a los inversionistas		<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Total de Patrimonio		<u>410.138.549</u>	<u>372.947.120</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


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



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

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

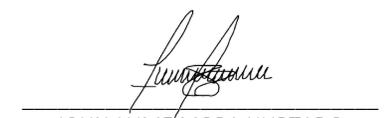
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 442.399	\$ 932.854
Ingresos por arrendamientos		43.289.236	39.154.870
Ingreso neto por diferencia en cambio		-	2.406.389
Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios		36.861.629	44.240.062
Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar		-	6.928
Diversos		<u>387.676</u>	<u>815.483</u>
Total ingresos		80.980.940	87.556.586
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		15.050.898	18.989.173
Comisiones y honorarios		6.413.404	7.093.390
Impuestos y tasas		2.555.483	2.437.415
Arrendamientos		-	4.798
Gasto neto por valoración de derivados		-	3.065.627
Seguros		189.886	207.689
Mantenimiento y reparaciones		1.180.749	1.010.006
Pérdida en venta de propiedades de inversión		-	5.916
Gastos diversos		<u>1.216.677</u>	<u>951.582</u>
Total gastos operacionales		<u>26.607.097</u>	<u>33.765.596</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>\$ 54.373.843</u>	<u>\$ 53.790.990</u>
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	<u>\$ 7.796.570</u>	<u>\$ 7.089.576</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 JUAN PABLO HERRERA
 Representante Legal suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 315.588-T


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

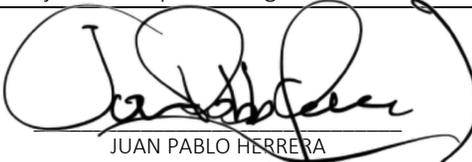


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio inmobiliario	Prima en colocación de títulos	Resultado de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Total patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2023		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(14.312.100)	(14.312.100)
Utilidad del período		-	-	-	53.790.990	53.790.990
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		263.025.000	4.724.100	65.719.130	39.478.890	372.947.120
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	39.478.890	(39.478.890)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.182.414)	(17.182.414)
Utilidad del período		-	-	-	54.373.843	54.373.843
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		<u>\$ 263.025.000</u>	<u>\$ 4.724.100</u>	<u>\$ 105.198.020</u>	<u>\$ 37.191.429</u>	<u>\$ 410.138.549</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUIZA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


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



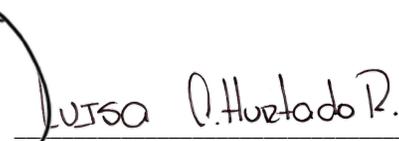
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
UTILIDAD DEL PERÍODO	\$ 54.373.843	\$ 53.790.990
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(36.861.629)	(44.240.062)
(Utilidad) pérdida por venta de propiedades de inversión	(209.759)	5.916
(Recuperación) deterioro de cuentas por cobrar	-	(6.928)
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Incremento) disminución de cuentas por cobrar	(106.843)	75.862
(Incremento) disminución de gastos pagados por anticipado	(43.120)	128
(Disminución) incremento de pasivos por impuestos	(1.242)	96.058
Incremento (disminución) de cuentas por pagar	250.885	(284.817)
(Disminución) incremento de provisiones	(306.022)	252.342
(Disminución) de otros pasivos	(463)	(1.478.482)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>17.095.650</u>	<u>8.211.007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Disminución en Propiedades de Inversión	<u>1.826.164</u>	<u>6.386.713</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1.826.164</u>	<u>6.386.713</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(Disminución) de las obligaciones Financieras	(1.023.668)	(8.239.443)
Rendimientos pagados a los inversionistas	<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación	<u>(18.206.082)</u>	<u>(22.551.543)</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	715.732	(7.953.823)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	<u>4.124.827</u>	<u>12.078.650</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 4.840.559</u>	<u>\$ 4.124.827</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (En miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2021 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

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

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

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

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

Administrador Maestro Proceso de Titularización	–	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor del Portafolio Inmobiliario	-	Fundamento S.A.S. – Péntaco
Administrador Inmobiliario	-	MTS consultoría + Gestión S.A.S.



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

a. Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. El Grupo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en los estados financieros.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables, que reemplazan el término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables. Las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.
- Mediante Decreto 1271 de octubre de 2024, se adoptó la NIIF 17 “Contratos de seguro”, que será efectiva a partir del 1 de enero de 2027, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de seguros.

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.

- Enmienda a NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes.
- Enmienda a NIC 1 Pasivos no corrientes con convenios financieros.
- Enmienda a NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.
- Enmienda a NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- Enmienda a NIC 12 respecto a impuestos internacionales reforma Pilar Dos , relacionados con la implementación de las reglas publicadas por la OCDE, que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales. Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12.
- Enmienda a NIC 21, efectos de las variaciones en los tipos de cambio referente a falta de intercambiabilidad, relacionados en como evaluar si una moneda es intercambiable y como determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
- NIIF 18 relacionada con la presentación de información a revelar en los estados financieros, presentando categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- NIIF 19, relacionada con la información a revelar por parte de subsidiarias sin responsabilidad pública.



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).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

3.3.5 Pasivos financieros y capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el Reglamento de la Universalidad, y
- b. La variación del valor patrimonial de los Títulos calculado diariamente por el resultado del ejercicio.

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

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

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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



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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
			<i>Enfoque Comparativo de Mercado</i>
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	<p>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.</p> <p>Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</p> <p>Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</p> <p>Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado.</p>



Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
			<i>Enfoque de Ingresos</i>
			Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos.
			Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión.
			Método de Capitalización Directa: Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.
			Método de Flujo de Caja Descontado: Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 4.835.580	\$ 4.120.292
Fondos de inversión colectiva	<u>4.979</u>	<u>4.535</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4.840.559</u>	<u>\$ 4.124.827</u>

La variación entre los saldos en bancos obedece a los recursos que ingresaron a la Universalidad producto de la venta de un inmueble en la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), que se detalla en la Nota 7 apartado 2.

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:

Retención en la Fuente (1)	\$ 1.810	\$ 1.810
Arrendamientos (2)	177.982	71.140
Deterioro (3)	<u>(23.777)</u>	<u>(23.778)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 156.015</u>	<u>\$ 49.172</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. Corresponde al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.



- (2) Con corte a diciembre del año 2024 la cartera se compone principalmente del cliente Tractocar Logistic S.A.S. por \$91.399, Inversiones Dama salud S.A.S., por \$42.919, y BBI Tostao por un valor de \$24.750; Inversiones en salud Coosalud SA por \$9.502; Daniel Alfonso Castillo por \$7.791, y otros terceros con saldos menores por \$1.621. Con corte a diciembre del año 2023 la cartera se componía principalmente del cliente Inversiones Dama salud S.A.S., por \$39,086, Tractocar Logistic S.A.S. por \$6,489 y BBI Tostao por un valor de \$21.558.
- (3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos de periodos anteriores, cuyo deterioro es \$ 23,778.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo Inicial	\$ 506.133.838	\$ 468.199.692
Valoración (1)	36.861.628	44.240.062
Pérdida en venta de propiedades de inversión	-	(5.916)
Ventas (2)	<u>(1.435.241)</u>	<u>(6.300.000)</u>
Saldo Final	541.560.225	506.133.838
Gastos Iniciales (3)	<u>-</u>	<u>181.163</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>\$ 506.315.001</u>

- Corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.
- El día 22 de agosto de 2024 se realizó la venta de un inmueble, ubicado en la CR 12 11 34 Barrio el Tamaco, Ocaña (Norte de Santander) al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de \$1.645.000, dando como resultado una utilidad de \$209.759. Para el año 2023, en el mes de junio se realizó la venta de un inmueble en Cartagena a Inversiones Salmero S.A.S., por valor de \$6.300.000. La operación de venta de inmuebles generó una pérdida de \$5.916, una vez descontado el costo o saldo del activo a la fecha de la venta.
- Al cierre del año 2024, se autorizó por parte de la gerencia inmobiliaria llevar contra resultados el saldo de la cuenta que correspondía a gastos sobre inmuebles dado que no fue posible su proceso de titularización en el vehículo inmobiliario.

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-24	% dic-2024	dic-23	% dic-2023
Local en Centro Comercial	\$ 145.068.788	26,8%	\$ 135.403.583	26,8%
Local Comercial a la Calle	85.826.383	15,8%	81.684.403	16,1%
Local Comercial en PH	66.398.790	12,3%	61.906.308	12,2%
Oficina	95.531.452	17,6%	88.708.098	17,5%
Bodega	<u>148.734.812</u>	<u>27,5%</u>	<u>138.431.446</u>	<u>27,4%</u>
Total	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>100,0%</u>	<u>506.133.838</u>	<u>100,0%</u>



Clasificación	Distribución Geográfica - Valor Inmuebles			
	dic-24	% dic-2024	dic-23	% dic-2023
Bogotá D.C.	\$ 315.789.974	58,3%	\$ 294.581.882	58,2%
Costa Atlántica	159.802.083	29,5%	149.194.421	29,5%
Otros	31.865.544	5,9%	30.926.387	6,1%
Medellín	24.058.241	4,4%	22.183.366	4,4%
Cali	<u>10.044.383</u>	<u>1,9%</u>	<u>9.247.782</u>	<u>1,8%</u>
Total	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 506.133.838</u>	<u>100,0%</u>

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 2024 y 2023 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International, Logan Valuación S.A.S., Cushman & Wakefield Colombia S.A.S., y Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad, quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

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

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2024 y 2023 se muestran a continuación:

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

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2023
Locales comerciales	\$ -	\$ 278.994.294	\$ -	\$ 278.994.294
Oficinas	-	88.708.098	-	88.708.098
Bodegas	<u>-</u>	<u>138.431.446</u>	<u>-</u>	<u>188.431.446</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506.133.838</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506.133.838</u>

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

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$43.289.236 y \$39.154.870 para 2024 y 2023, 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 2024	31 de diciembre de 2023
Seguros Anticipados	\$ <u>220.512</u>	\$ <u>177.392</u>
Total Gastos Pagados por Anticipado	\$ <u><u>220.512</u></u>	\$ <u><u>177.392</u></u>

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

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

Créditos con bancos	\$ 133.936.870	\$ 134.182.520
Intereses por créditos bancarios	<u>734.305</u>	<u>1.512.323</u>
Total Obligaciones Financieras	<u><u>\$ 134.671.175</u></u>	<u><u>\$ 135.694.843</u></u>

Las condiciones generales de los créditos son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024:

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

A diciembre de 2023 la Universalidad presentaba obligaciones financieras con las siguientes entidades:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank	Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	6 meses	6 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	15.10% E.A.	15.10% E.A.	IBR + 2.78% E.A.
Saldo Cierre	\$ 48.375.000	\$ 13.125.000	\$ 37.682.520
			\$ 35.000.000

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



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

Con corte a diciembre de 2024 y diciembre de 2023 las obligaciones se encuentran al día.

10. CUENTAS POR PAGAR – PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Retenciones	\$ 53.029	\$ 65.558
Otros Impuestos por pagar – IVA	<u>590.420</u>	<u>579.133</u>
Pasivos por impuestos (1)	<u>643.449</u>	<u>644.691</u>
Cuentas por Pagar (2)	<u>796.287</u>	<u>545.402</u>
Total cuentas por pagar e Impuestos	<u>\$ 1.439.736</u>	<u>\$ 1.190.093</u>

- (1) El incremento corresponde al IVA generado en la facturación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, incluidos los adquiridos para el tramo III de inmobiliario.
- (2) El saldo en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde al IVA generado del mes de noviembre pendiente de traslado a la Titularizadora por \$653.842 y \$545.402, respectivamente. A diciembre de 2024, además existen cuentas por pagar a Deceval por \$47.430; a Timsa Colombia Ltda., por \$38.705, a FM Ingemco SAS, por valor de \$13.899; a Logan Institutional Value por \$12.502; a Colliers International Colombia S.A., por \$10.731, y otros por \$19.178.

11. PROVISIONES

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

Comisión por administración inmobiliaria (1)	\$ 279.374	\$ 300.219
Comisión por administración maestra (2)	<u>231.747</u>	<u>516.924</u>
Total Provisiones	<u>\$ 511.121</u>	<u>\$ 817.143</u>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2024. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para el administrador, influenciado por el IPC, que durante el año 2024 ha disminuido.
- (2) Corresponde al reconocimiento que efectúa la Universalidad para el pago de las comisiones del gestor inmobiliario y del administrador Inmobiliario (Pentaco Fundamento SAS y MTS Consultoría + Gestión SAS). La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2023. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para los administradores, y para el administrador inmobiliario MTS, se negoció un porcentaje menor de comisión.



12. OTROS PASIVOS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Anticipos arriendos (1)	\$ 2.730	\$ 3.193
Garantías recibidas (2)	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
Total	<u>\$ 16.730</u>	<u>\$ 17.193</u>

- (1) Corresponde a cánones de arrendamiento adelantados de varios terceros, entre ellos Tractocar Logistics SAS por \$2.242; y otros menores por \$488. Mientras que para diciembre de 2023 el saldo correspondía al tercero Compañía Comercial e Industrial La Sabana por \$3.041 y a Inversiones Dama Salud SAS por \$152.
- (2) La garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por \$14.000. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

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

13.1 Patrimonio Inmobiliario

Títulos participativos en circulación	\$ <u>263.025.000</u>	\$ <u>263.025.000</u>
Total Patrimonio Inmobiliario	<u>\$ 263.025.000</u>	<u>\$ 263.025.000</u>

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

El día 15 de agosto de 2024, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III.

13.2 Resultado del ejercicio

Utilidad del período	\$ 54.373.843	\$ 53.790.990
Rendimientos pagados a los Inversionistas (1)	<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Total Resultado del ejercicio	<u>\$ 37.191.429</u>	<u>\$ 39.478.890</u>

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



13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 existen 52.605 títulos participativos.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Total Patrimonio (pesos colombianos)	\$ 410.138.549.475	\$ 372.947.120.285
Número de unidades	<u>52.605</u>	<u>52.605</u>
Total valor de la unidad	<u>\$ 7.796.570</u>	<u>\$ 7.089.576</u>

14. INGRESOS

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

Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	\$ 442.399	\$ 932.854
Ingresos por arrendamientos (1)	43.289.236	39.154.870
Ingreso neto por diferencia en cambio (2)	-	2.406.389
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (3)	36.861.629	44.240.062
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	-	6.928
Diversos (4)	<u>387.676</u>	<u>815.483</u>
Total Ingresos	<u>\$ 80.980.940</u>	<u>\$ 87.556.586</u>

- 1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento obedece al aumento del IPC (9.28) acumulado para el año 2023, sobre el cual se tasa el canon de arrendamiento mensual.
- 2) a variación corresponde a la diferencia en cambio por la obligación financiera adquirida en el mes de febrero de 2023 en USD con Bancolombia Panamá, al cierre del año 2023 ya se había cancelado en su totalidad.
- 3) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo. La inflación anual paso de 9.28% en 2023 a 5.20% en diciembre de 2024.
- 4) Corresponde principalmente a la utilidad por \$209.759 producto de la venta de un inmueble en agosto de 2024 al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de \$1.645.000 detallado en la nota 7, el saldo restante corresponde a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos. Para el año 2023 el rubro más significativo corresponde a \$609 millones de una multa por terminación anticipada del contrato con el tercero Banco Davivienda, así como a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos.

15. GASTOS OPERACIONALES

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



	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Intereses por créditos bancarios (1)	\$ 15.050.898	\$ 18.989.173
Comisiones (2)	5.224.748	5.800.232
Honorarios y gastos legales	1.188.656	1.293.158
Impuestos y tasas (3)	2.555.483	2.437.415
Seguros	189.886	207.689
Arrendamientos (4)	-	4.798
Mantenimiento y reparaciones (5)	1.180.749	1.010.006
Gasto por pérdida en venta de propiedades de inversión	-	5.916
Gastos diversos (6)	1.216.677	951.582
Gasto neto por valorización de derivados (7)	<u>-</u>	<u>3.065.627</u>
Total Gastos	<u>\$ 26.607.097</u>	<u>\$ 33.765.596</u>

- 1) La variación de los intereses obedece a una negociación de las tasas de interés con el sector financiero, y que el banco emisor ha disminuido la tasa de intervención en el mercado y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que ocasionó una reducción en el gasto de intereses.
- 2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron una disminución debido al cambio en el esquema de liquidación de comisión de administración conforme fue aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre de 2022 así:

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

Rentabilidad Real	Comisión TIN %	Equivalente / NOI* LTM**
<= 4,80%	0,80%	0,96%
5,00%	0,83%	1,00%
6,00%	1,00%	1,20%
7,00%	1,17%	1,40%
>= 7,20%	1,20%	1,44%

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

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



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

El 2 de diciembre de 2024, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos se aprobaron modificaciones al Prospecto de Información y al Reglamento de Emisión y Colocación de Títulos TIN, relativas a las modificaciones aprobadas por los Inversionistas, las cuales se refieren entre otros, a los ajustes relacionados con la modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración.

Esta comisión, se causará mensualmente y corresponderá al valor mínimo entre las siguientes dos variables:

1. La Comisión de Administración Base.
2. El 1,15% del valor total de los activos inmobiliarios y derechos fiduciarios, prorrateado mensualmente.

La Comisión de Administración Base se calculará de la siguiente forma:

Comisión de Administración Base = (% tarifa definitiva aplicada al NOI * NOI de los últimos 12 meses)

+ (% tarifa aplicada al Flujo de caja distribuable * flujo de caja distribuable de los últimos 12 meses).

i) La Tarifa Final Aplicada al NOI definido en el numeral 7.3.5.1 equivale al porcentaje aplicable.

ii) El Porcentaje Aplicable se determina según los siguientes intervalos:

a. Si la Rentabilidad Real es menor o igual a 4.8%, el Porcentaje Aplicable es 0.79%

b. Si la Rentabilidad Real es mayor o igual a 7.2%, el Porcentaje Aplicable es 1.13%

c. Si la Rentabilidad Real está entre 4.8% y 7.2%, el Porcentaje Aplicable se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Porcentaje aplicable =	0.96%	=	Rentabilidad real
	6%		

iii) La Rentabilida Real, se calculará con la siguiente fórmula:

Rentabilidad real =	1 + Rentabilidad total 12 meses	-	1
	(1 + IPC 12 meses)		

IPC 12 Meses: Equivale a la variación del IPC correspondiente a los últimos 12 meses calendario.

Rentabilidad Total 12 Meses: TIR

- 3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de los inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago.
- 4) La disminución de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a la compañía Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por \$4.798, por concepto del saldo del reintegro del 10% de los arriendos percibidos de los inmuebles adquiridos con las compañías



mencionadas, mientras se terminaba de realizar el proceso de registro de las escrituras públicas, ya para el año 2024, este inmueble está incluido en el portafolio de la emisión, de allí la variación.

- 5) Los saldos corresponden a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación.
- 6) La variación de \$265.096 corresponde principalmente al registro por \$181.163, correspondiente a gastos sobre inmuebles que no fue posible llevar a cabo su proceso de titularización; al pago a los administradores por MTS y Pentaco, por \$40.980, El incremento en el gasto del tercero Xegmenta SAS por \$31.508 por concepto de Video llamadas; y a Deceval por \$9.062, y otros terceros que no son materiales.
- 7) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al valor neto de liquidación del derivado de cobertura de la Obligación financiera adquirida en el exterior con Bancolombia Panamá. Durante el 2024, no se realizaron derivados.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Gastos comisiones de administración	\$ <u>2.908.207</u>	\$ <u>2.546.542</u>
Total transacciones con parte relacionadas	\$ <u><u>2.908.207</u></u>	\$ <u><u>2.546.542</u></u>

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

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

a) Riesgos de mercado:

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



Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

b) Riesgos de crédito

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Pérdida por incumplimiento de obligaciones

Mecanismos de mitigación:

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

c) Riesgo de liquidez

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros.



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

d) Riesgo de Vacancia

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

e) Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

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



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

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

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

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

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

19. ASUNTO DE INTERES

La Asamblea Extraordinaria de Inversionistas el pasado 2 de diciembre de 2024, aprobó con un porcentaje superior al 90% el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad TIN a la rueda de renta variable, el cual tomará aproximadamente tres meses, sujeto a la infraestructura correspondiente (Bolsa de Valores, Deceval, etc.).

La segunda propuesta condicionada a la migración es la implementación de un Split de los títulos que se implementará simultáneamente con la migración, ajustando el valor nominal para mejorar la accesibilidad. Dicha propuesta fue aprobada con una mayoría superior al 90% de los inversionistas asistentes.

Se hace pertinente señalar frente a los impactos financieros que se puedan presentar para los inversionistas por el paso a la rueda de renta variable y el Split a realizar que estos no generaran ningún impacto para los inversionistas. Lo anterior, toda vez que el Split realizado si bien se reducirá el valor nominal de cada título, los inversionistas recibirán un número de títulos equivalente al valor nominal original, de tal manera que no existirá variación en el valor de la inversión. Asimismo, cabe precisar que los criterios de valoración de los títulos no cambiarán con la migración a la rueda de renta variable, por lo cual, desde esta perspectiva, tampoco se presentará un impacto financiero para los tenedores de títulos.

Adicionalmente, cabe precisar que, con la migración a la rueda de renta variable, se está habilitando un nuevo foro de negociación para los TIN, y, por lo tanto, el proceso de migración no tiene por objetivo generar impactos financieros, sino cumplir una serie de condiciones operativas necesarias para que los títulos respectivos se puedan negociar en la nueva rueda presentando ventajas en términos de consistencia con la práctica internacional, mayor liquidez, visibilidad, mejor formación de precios y diversificación de inversionistas. Lo anterior, sin perjuicio de la variación en el precio de los títulos que podría presentarse como consecuencia de la negociación y condiciones propias de la naturaleza de estos títulos.

20. 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 3 de febrero de 2025, 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

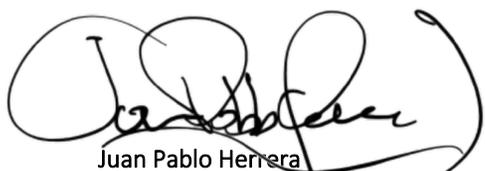
Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

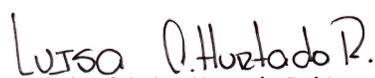
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 3 de febrero de 2025.


Juan Pablo Herrera
Representante Legal Suplente


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



ANEXO 1.1.

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

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2024, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el periodo del Informe y la fecha en que se tramite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

ANEXO 2.
CERTIFICACIONES

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.2.2.7 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 2024.

La presente certificación se expide a los tres (3) días del mes de febrero del año 2025.



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 Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 27 de Febrero del 2025.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2024. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el 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 aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos por la Circular Básica Jurídica Parte I Título I 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 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2024.



John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

27 de febrero del 2025

**Informe del Representante Legal
sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2024**

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 2024 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Titularizadora como emisor de valores y como administrador de la Universalidad. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Universalidad, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los inversionistas, grupos de interés y al público en general.

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

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la Dirección de Control Interno de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2024 y complementada por las evaluaciones realizadas por la auditoría externa de la Universalidad. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno.

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

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Universalidad ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2024.

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 2024

Gestor Inmobiliario TIN

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

Contenido

Mercado Inmobiliario en Colombia 2024	2
Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2024	2
Sector de Oficinas	6
Nacional	6
Bogotá	7
Sector Industrial	10
Nacional	10
Bogotá	12
Sector Comercial	15
Bogotá	16
Comercio Minorista	20
Informe Gestor Inmobiliario	23
I. Emisiones	23
II. Generación de negocios	23
Plan estratégico	23
Estructuración de inversiones potenciales	23
Comité Asesor & Junta Directiva	24
Estudios de mercado periódicos	24
Debida Diligencia y Avalúos	24
III. Gestión del portafolio	25
Comité de activos	25
Impuestos	25
Seguros	25
Reparaciones y mantenimiento	25
Representación en copropiedades	26
IV. Rentabilidad del portafolio	27
Capex	27
Contratos de arrendamiento	27
Actualización de avalúos	28
V. IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio	29
Vacancias	29
Histórico de rentabilidad del portafolio	31
Portafolio de Inmuebles	33
Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios	38

Mercado Inmobiliario en Colombia 2024

Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2024

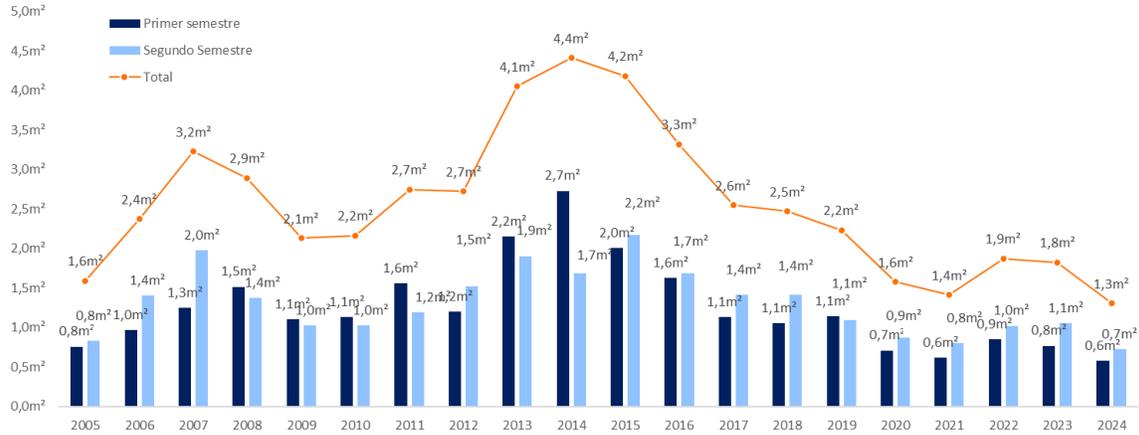


Gráfico 1. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficina y Comercio; noviembre 2024 (MM de m²) con proyección para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 2024 y cálculos Péntaco

Durante el 2014 se licenciaron 4,4MM de m²; el mayor número de licencias aprobadas en Colombia en los últimos 20 años. Desde ese momento se ha observado una desaceleración acorde con los ciclos de actividad económica de los sectores de industria, oficina y comercio. Mientras que los 2 ciclos anteriores tuvieron una duración de 7 años, este nuevo ciclo ha sido más largo y aun no se ha terminado. Las licencias aprobadas durante 2024 sumaron 1,3 MM m², 28,5% menos que las aprobadas en 2023, 47,2% menos área que el promedio histórico de los últimos 10 años y 23,5% menos que el promedio de los últimos 5 años.

La desaceleración actual se debe a varios factores, incluyendo los altos niveles de tasas de interés, que han encarecido el acceso al crédito para la construcción, y la inflación, que, aunque cierra 2024 en niveles más bajos que en 2023, sigue siendo elevada, manteniendo altos los costos de los insumos.

Adicionalmente, factores como la desaceleración del consumo, las modalidades híbridas de trabajo, los altos niveles de vacancia en oficinas, la aversión a construir de manera especulativa y las incertidumbres políticas del país, han generado mayores presiones sobre el desarrollo de nuevos proyectos.

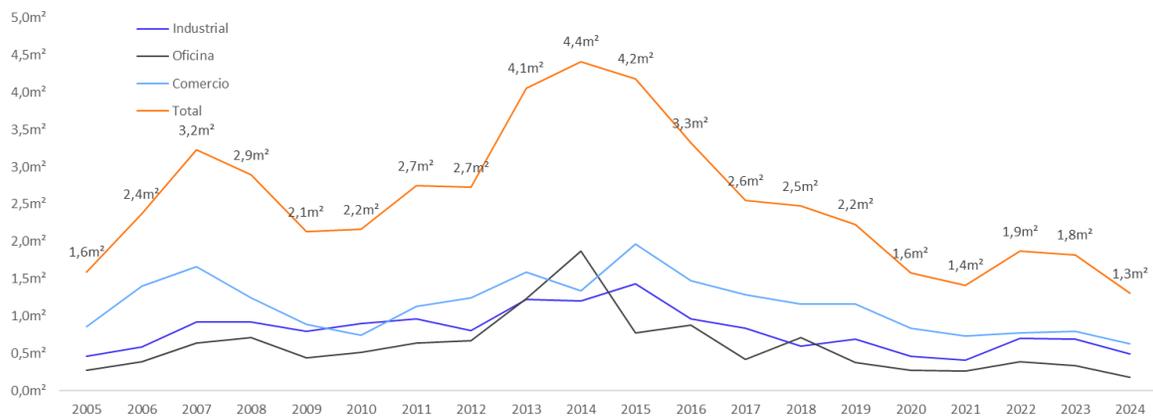


Gráfico 2. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional, noviembre 2024 (MM de m2) para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Cálculos Péntaco

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24

Al analizar en detalle las licencias aprobadas por sector durante 2024, se observa una disminución significativa en las licencias para oficinas, con una caída del 45,7% frente a 2023, alcanzando el nivel más bajo registrado desde 2005. Comparando con los promedios históricos, el nivel actual está un 69,2% y un 40,1% por debajo de los promedios de los últimos 10 y 5 años, respectivamente. La Costa Atlántica (Magdalena, Bolívar y Atlántico) fue la única región con un crecimiento positivo en licencias aprobadas de oficinas, registrando un aumento anual del 480%. Sin embargo, este incremento tiene un impacto limitado a nivel nacional, ya que la Costa Atlántica solo representa el 8% del total de licencias aprobadas. En contraste; Antioquia, Santander, Valle del Cauca, Bogotá y Cundinamarca registraron caídas significativas. Bogotá y Cundinamarca, que representan el 66% de las licencias aprobadas, experimentaron una disminución del 55%, pasando de 267.242 m² a 120.563 m² alcanzando el nivel más bajo registrado desde el 2005, lo que evidencia el bajo interés de los constructores en desarrollar este tipo de proyectos.

El sector industrial/bodega ha registrado una caída del 36,3% y 14,6% en comparación con sus promedios históricos de 10 y 5 años, respectivamente. Aunque en 2022 y 2023 se observaba un cambio de tendencia con un área aprobada que mostraba estabilidad o incluso un posible aumento, en 2024 esta dinámica se revirtió. Los factores ya mencionados desincentivaron a los desarrolladores de este tipo de activos, resultando en una disminución del 28,7% frente a 2023. Si bien los bajos niveles de vacancia nacional en este segmento deberían impulsar la construcción, el 2024 evidenció que existen otras variables que están limitando el desarrollo de nuevos proyectos.

El sector comercial enfrenta una disminución del 43,2% en comparación con el promedio de los últimos 10 años, y una caída del 23,6% respecto al promedio de los últimos 5 años. Durante el 2024, se registró una baja adicional del 21,2% frente a 2023, continuando la tendencia negativa desde 2014, atribuida principalmente a la marcada reducción en la construcción de nuevos centros comerciales. En los últimos 20 años, el promedio anual de aperturas de centros comerciales pasó de 8,9 a solo 1 en 2024, reflejando un cambio en la estrategia del sector hacia la expansión de espacios en centros existentes en lugar de construir nuevos complejos.

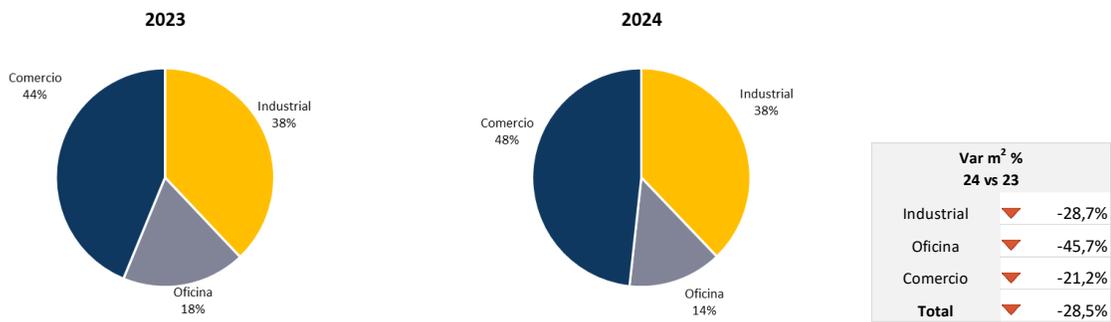


Gráfico 3. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a diciembre 2023 y diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024.

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 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 periféricas, 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.

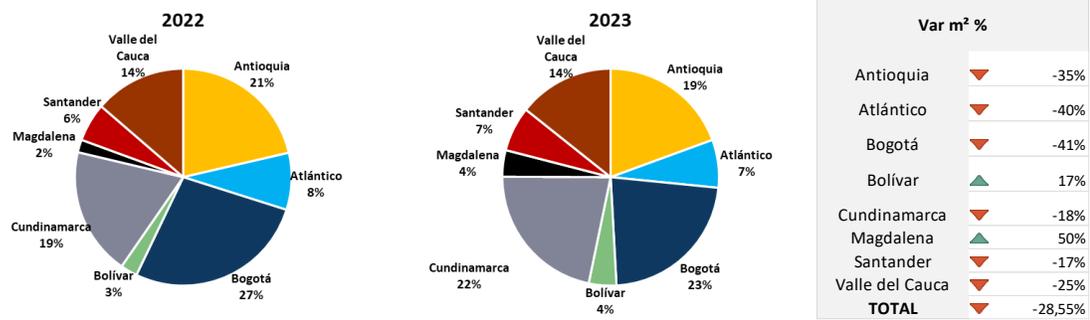


Gráfico 4. Participación área aprobada para comercio, industria y oficinas por centro urbano, acumulado a diciembre 2023 y diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

Las siguientes gráficas podemos observar la distribución licencias aprobadas por departamento y por tipo en el 2024:

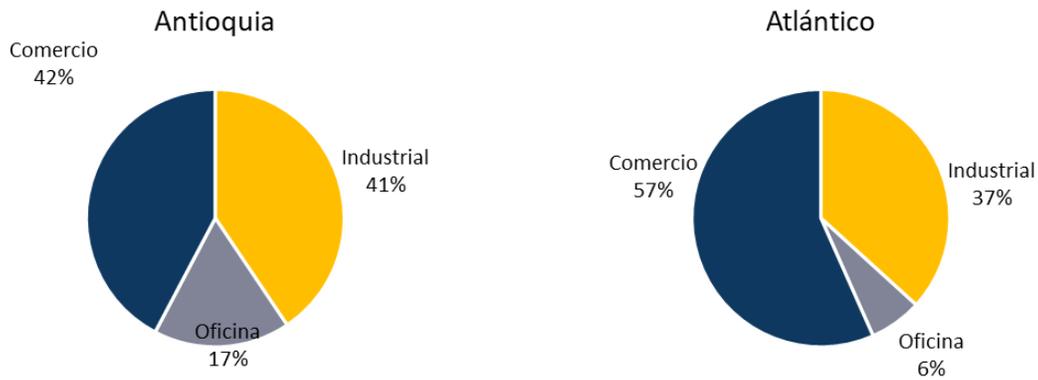


Gráfico 5. Área aprobada por destino en Antioquia y Atlántico, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

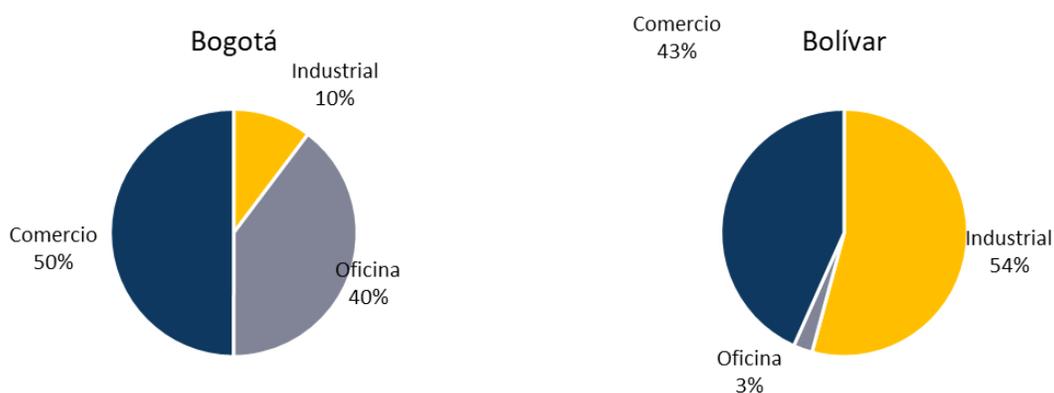


Gráfico 6. Área aprobada por destino en Bogotá y Bolívar, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco



Gráfico 7. Área aprobada por destino en Cundinamarca y Magdalena, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

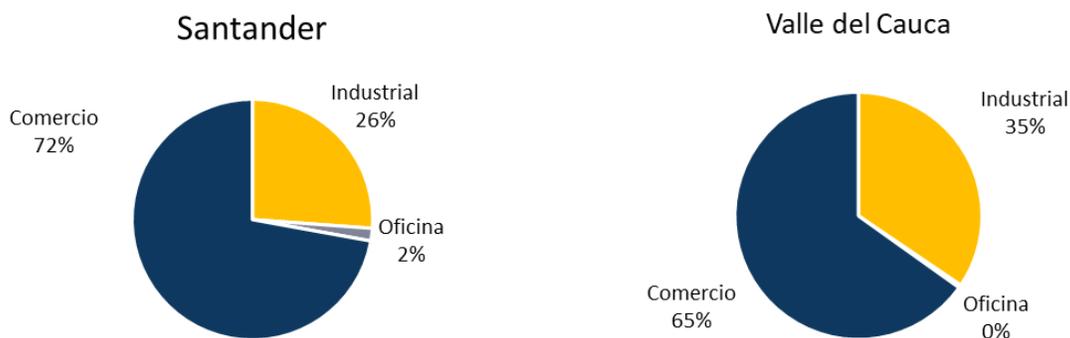


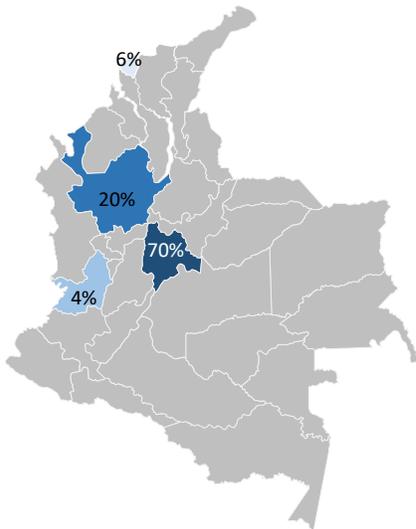
Gráfico 8. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 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 septiembre de 2024.

Nacional



En Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzó 4,35 MM de m² en 2024, de los cuales 70% se encontraba en Bogotá, 20% en Medellín, 6% en Barranquilla y 4% en Cali. De 2015 a 2024 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 3,7%. El CAGR de 2015 a 2024 por ciudad se dio en el siguiente orden: Barranquilla (6,9%), Medellín (5,9%), Bogotá (3,0%) y Cali (3,2%)¹.

Las ciudades objeto del estudio en el tercer trimestre del 2024 presentaron una absorción de 1.961 m², 97,6% menos que en 2023 cuando alcanzó 82.214 m². Esta caída en la absorción anual se debe principalmente porque si bien la vacancia en el 2024 si disminuyó (9,3%), se encuentran en niveles similares al del 2023 (9,4%).

Barranquilla fue la única ciudad que tuvo un aumento en su vacancia en el 2024, a corte de septiembre de 2024 su vacancia fue de 5%, aumentando un 1% desde el mismo periodo en 2023. Es importante mencionar que este aumento en la vacancia es el comportamiento normal del mercado y no genera señales de alarma ya que, Barranquilla ha sido una ciudad que solo en 4 años paso de tener una vacancia del 24,8% en 2020 a 5% 2024.

Gráfico 9. Distribución de oficinas, 2024
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
. Cálculos Péntaco

Las demás ciudades registraron absorciones netas positivas, reflejando una disminución en la vacancia. Sin embargo, Bogotá y Medellín muestran mejoras más modestas en este indicador. En Bogotá, la vacancia se concentra principalmente en la torre Atrio y en edificios de oficinas de clase A y A+, especialmente en el corredor de Salitre, que aún no se ha consolidado. Por su parte, en Medellín, la vacancia está mayormente localizada en el corredor de Las Palmas, particularmente en oficinas tipo A+, debido a una consolidación lenta de este sector.

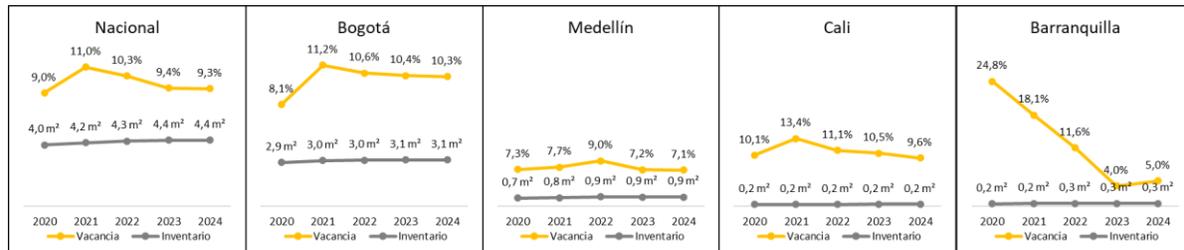


Gráfico 10. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, acumulado diciembre 2020- 2024 (MM de m²)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. cálculos Péntaco

¹ Datos de Q3-2024 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los reportes no estaban actualizado a cierre de año.

Los cánones de arrendamiento promedio a nivel nacional mostraron crecimientos positivos en comparación con 2023, evidenciando la recuperación de precios en el sector desde 2020. Sin embargo, los niveles de vacancia, que aún se mantienen elevados, podrían limitar la consolidación de esta recuperación. En el gráfico 11 se observa cómo el rango de los cánones de arrendamiento ha tendido a estabilizarse con el tiempo, impulsado principalmente por la llegada de nuevos BPO a Colombia y por un precio mínimo que no puede reducirse más

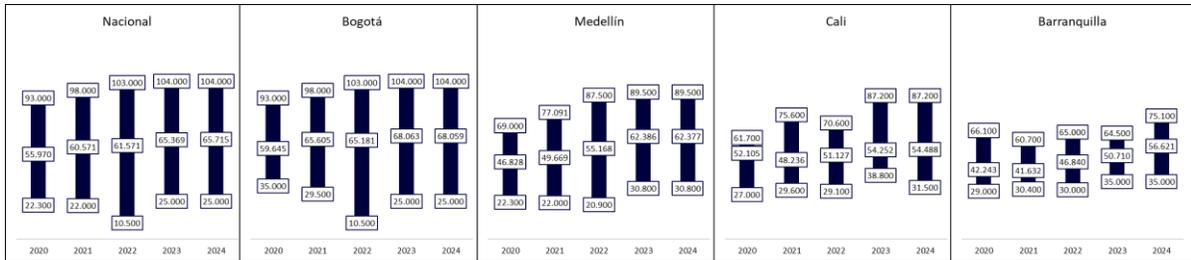


Gráfico 11. Precio de cierre de canon de arrendamiento a nivel nacional (\$/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla cálculos Péntaco

Bogotá

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

Durante los últimos 5 años, el inventario de oficinas ha tenido un crecimiento compuesto anual de 1,1% pasando de 2,9 MM m² al cierre del tercer trimestre de 2020 a 3,06 MM m² en 2024. El segmento de oficinas A+ ha sido el de mayor crecimiento en el mismo período con un crecimiento compuesto anual de 2,9%, seguido de las oficinas B con 0,5% y finalmente las oficinas A que han tenido un crecimiento compuesto anual del 0,3%.

En el tercer trimestre de 2024, los niveles de vacancia registraron una leve disminución del 0,1% frente al mismo periodo de 2023. Sin embargo, comparando los trimestres del año, se evidenció un aumento: en el primer trimestre la vacancia fue del 9,3%, en el segundo bajó al 8,9%, pero en el tercero subió al 10,3%, acompañado de una absorción neta negativa de 36.650 m². A pesar de esta tendencia trimestral, la absorción anual fue positiva, aunque mínima, con 2.282 m², mostrando una ligera mejora respecto al año anterior.

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

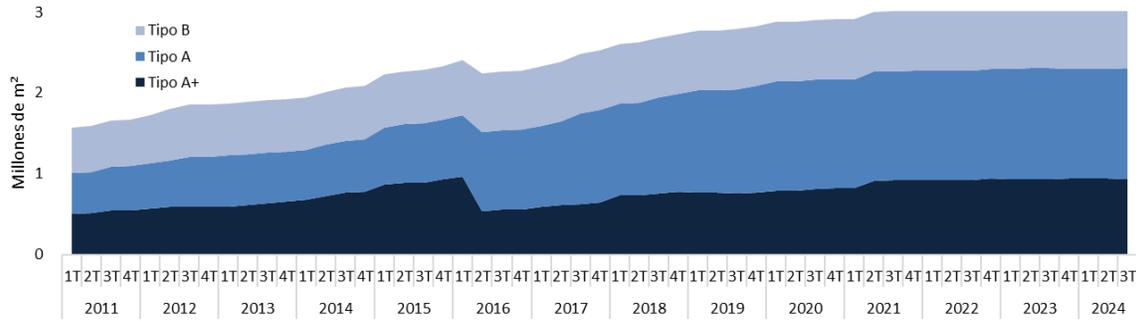


Gráfico 12. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá (MM de m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

En 2024, la vacancia promedio mostró una disminución del 0,1% en el tercer trimestre frente al mismo periodo del año anterior. Al analizar por tipo de oficinas, todas presentaron una reducción del 0,1% a nivel anual, no obstante comparando el segundo trimestre con tercer trimestre del 2024, las oficinas de tipo A registraron la mayor caída, seguidas por las B y, finalmente, las A+. Esto evidencia que, aunque hubo un aumento en los espacios disponibles, las oficinas de mayor calidad fueron las menos afectadas.

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

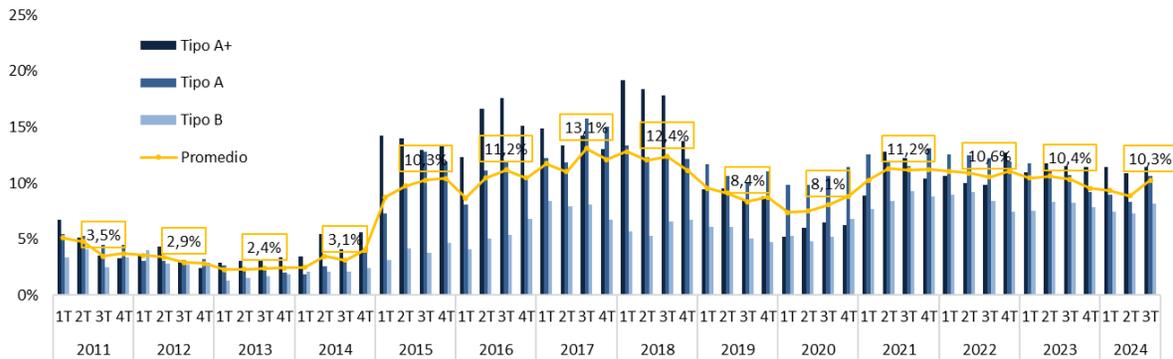


Gráfico 13. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

En 2025, se proyecta que los cánones de las oficinas tipo A+ continúen aumentando, consolidándose como el segmento que establece el precio máximo del sector. Esto se debe a contratos denominados en dólares, cuya conversión a pesos colombianos supera significativamente los valores de mercado. Para las oficinas tipo A, se espera un aumento en el precio, impulsado por la entrada de nuevos BPO al mercado. En contraste, las oficinas tipo B probablemente mantendrán sus cánones por m² en niveles similares o con incrementos marginales. Aunque este segmento ha mostrado la menor volatilidad en precios durante los últimos cinco años, es también el que más tiende a ajustar sus tarifas a la baja para asegurar la ocupación de sus espacios.

Programa de Emisión y Colocación TIN

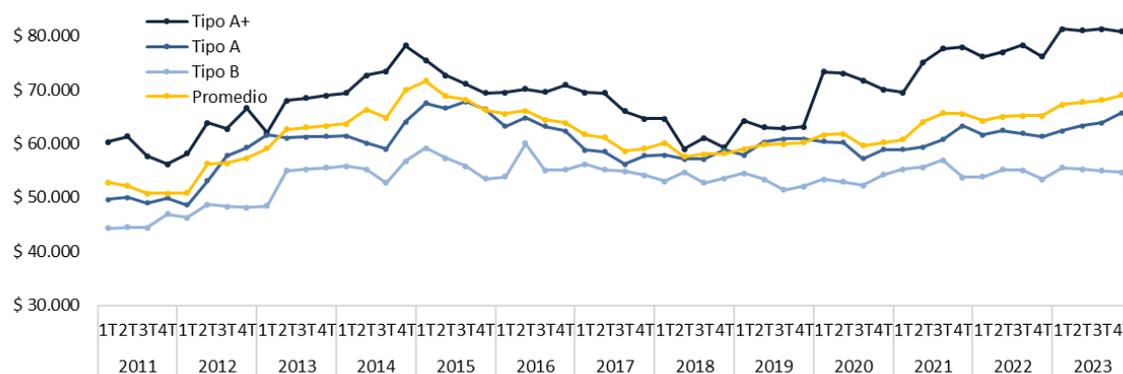


Gráfico 14. Evolución del canon de cierre de oficinas en Bogotá, 2011 – 2023 (\$/m2)
 Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

Las tendencias como la conversión de oficinas a otros tipos de activos, la consolidación de espacios de coworking y los cambios en las políticas de asistencia a las oficinas podrían intensificarse en Colombia en el mediano plazo. En 2024, ya se evidenció un cambio significativo en estas políticas, con empresas adoptando modelos 100% presenciales o híbridos. Asimismo, IWG, líder en espacios de coworking, anunció un agresivo plan de expansión con la apertura de 10 ubicaciones por año en el país. Estas dinámicas proyectan un año más activo para el sector de oficinas, donde la ubicación y la calidad del inmueble serán factores clave para mantenerse competitivo.

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 septiembre de 2023.

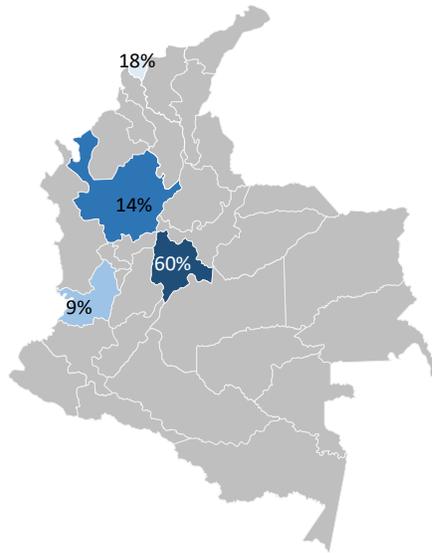


Gráfico 15. Distribución de bodegas 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.

Nacional

En 2024 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) contaban con un inventario arrendable de 7,34MM de m², de los cuales 60% se localizaban en Bogotá, 18% en Barranquilla, 14% en Medellín, y 9% en Cali². De 2015 a 2024 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 2,3%. Bogotá creció 1,8%, Medellín 6,3%, Cali 1,6% y Barranquilla 1,8%.

Las ciudades objeto de estudio registraron una absorción negativa de 48.153 m. Sin embargo, este resultado no necesariamente indica una desaceleración del sector, sino que refleja el comportamiento del mercado tras la alta demanda de 2023. Durante ese periodo, las empresas arrendaron bodegas disponibles, aunque muchas no cumplían con sus especificaciones técnicas. Con la estabilización de la demanda, las empresas han comenzado a liberar estos espacios.

Aunque la vacancia aumentó un 1,1% entre el tercer trimestre de 2023 y 2024, los niveles actuales se ubican dentro de lo que, en teoría, se conoce como "vacancia estructural". Esto significa que el espacio de almacenamiento disponible es difícil de arrendar debido a factores como una desconexión entre el precio y la calidad del inmueble o porque las especificaciones de las bodegas no se alinean con las necesidades del mercado.

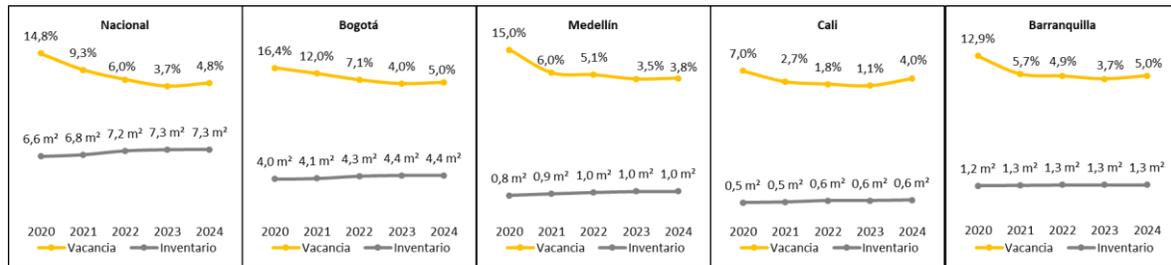


Gráfico 16. Inventario (MM m²) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2020- 2024
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Cálculos Péntaco

Durante el tercer trimestre de 2024, el inventario nacional de bodegas creció un 0,46% en comparación con el mismo periodo de 2023, con Cali y Barranquilla como los principales impulsores, registrando incrementos del 4,4% y 0,5%, respectivamente. Cali destacó como el mayor contribuyente, sumando 27.000 m² en el corredor de Palmaseca con bodegas tipo A, las de mayor calidad en el inventario de la ciudad.

Aunque el crecimiento del inventario se ha concentrado en el segmento *prime*, reflejando las nuevas exigencias del mercado, este debería ser mayor dada la baja vacancia del sector. Sin embargo, los altos costos financieros y de construcción han frenado los desarrollos especulativos. Se espera que, con una mejora en las condiciones financieras, se reactiven proyectos de bodegas de alta calidad que incorporen características avanzadas, como

energías renovables y especificaciones tecnológicas de vanguardia, alineadas con las tendencias globales del sector.

El precio de arriendo promedio a nivel nacional aumentó un 14,5% respecto a 2023, impulsado por el desempeño de las cuatro ciudades evaluadas. Cali lideró el incremento con un 30,0%, seguida de Medellín con 25,0%, Bogotá con 13,6% y Barranquilla con 12,5%, reflejando la alta demanda por estos espacios en todo el país.

Para 2025, se proyecta un nuevo aumento en los cánones de arrendamiento, impulsado por la creciente demanda y la oferta limitada de espacios de almacenamiento. Esta tendencia se ve reforzada por la reestructuración global de las cadenas de suministro y el auge del *nearshoring*, donde Colombia se posiciona como un punto estratégico de acceso a Latinoamérica y Estados Unidos.

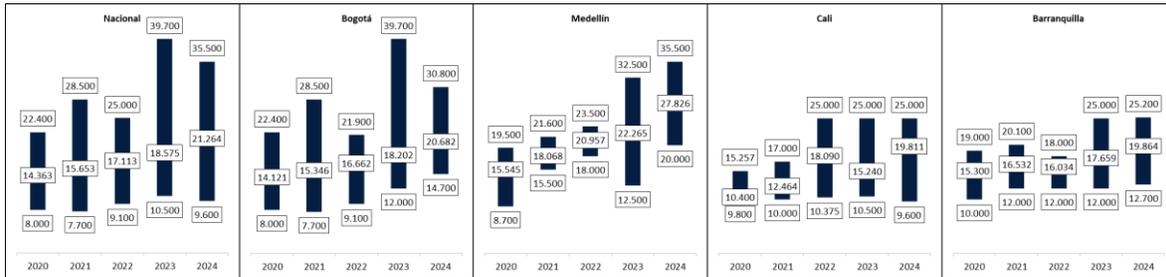


Gráfico 17. Precio de arrendamiento de cierre a nivel nacional 2020- 2024 (\$/m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Cálculos Péntaco

El análisis por calidad de bodegas en cada ciudad revela comportamientos distintos en los precios. En Bogotá, las bodegas de mayor calidad (A+ y A) presentan los valores más altos. En Medellín, todas las categorías mantienen un promedio de 27.850 m², aunque las de mayor calidad siguen siendo las más costosas. En Cali, las bodegas más caras son las ubicadas en Zona Franca. Por su parte, en Barranquilla, los precios son homogéneos en todas las categorías, con un promedio de 20.725 m².

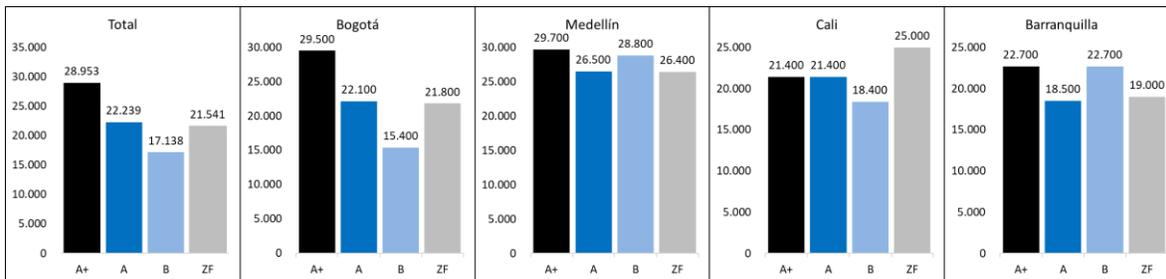


Gráfico 18. Precio de cierre de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, septiembre 2024 (\$/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla . Cálculos Péntaco

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 1,9%, pasando de 3,99 MM m² en 2020 a 4,38 MM m² al tercer trimestre de 2024.

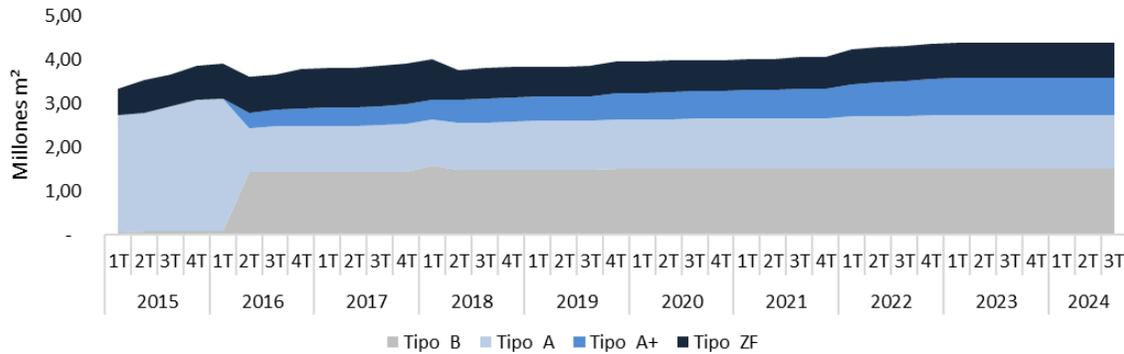


Gráfico 19. Evolución semestral del inventario de bodegas en Bogotá, 2015- 2024 (MM de m2).
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-2024 Bogotá. Cálculos Péntaco

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 2024, el corredor de la Calle 80 sigue siendo el más importante de Bogotá, teniendo también la mayor disponibilidad de terrenos para desarrollar como bodegas logísticas e industriales. Este corredor se destaca por el desarrollo de bodegas con calificación EDGE e parques industriales automatizados.

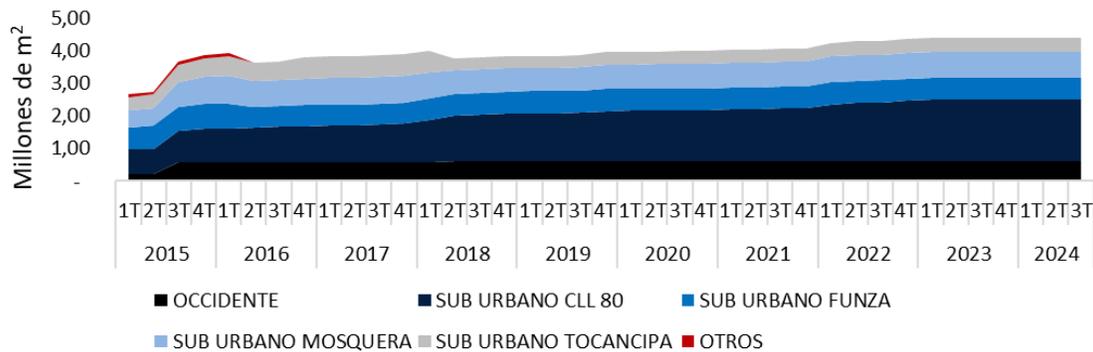


Gráfico 20. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, 2015 hasta 2024.
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

Históricamente las bodegas tipo B han tenido la mayor participación en el inventario de la ciudad (34,46% en 2024), seguidas del tipo A (27,65% en 2024). Las bodegas A+ y de Zona Franca tienen la menor participación, con el 19,58% y 18,31% respectivamente. En los últimos 5 años, el tipo de bodega que más ha aumentado es la A+, la cual tiene un CAGR de 6,61%. Las bodegas A han crecido a un CAGR de 1,18% anual en los últimos 5 años, las bodegas en Zona Franca han crecido en 2,42% y las bodegas B no han aumentado el inventario desde el cierre de 2019.

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

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

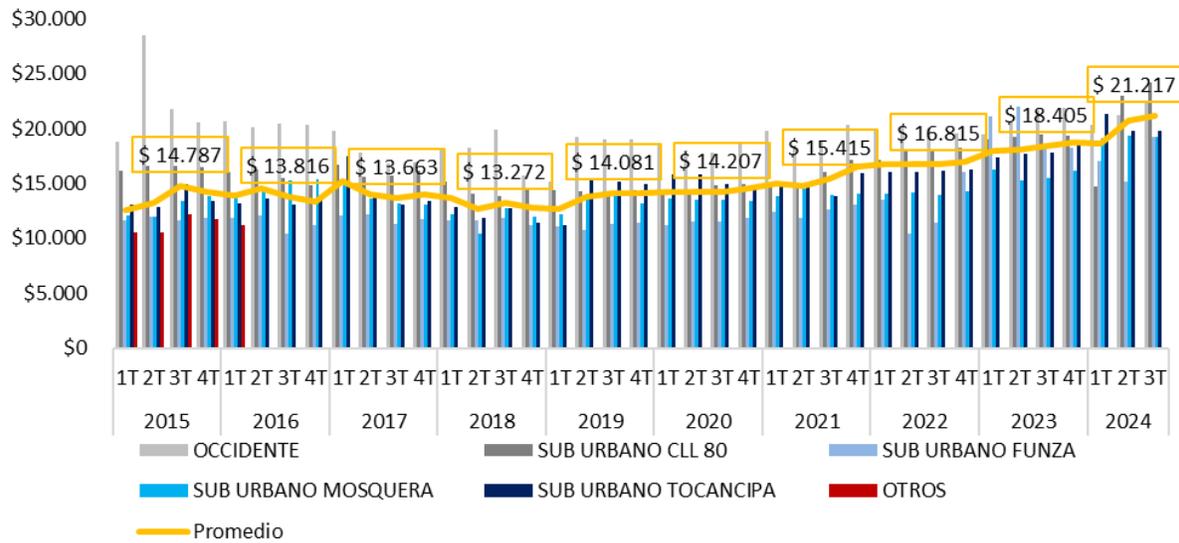
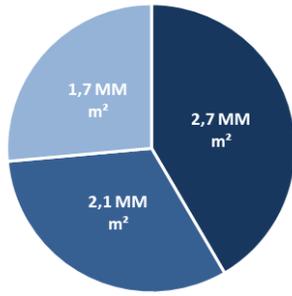


Gráfico 23. Precio de cierre de canon de arrendamiento por corredor, 2015-2024 (\$/m2).
Fuente: Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco



- Grande (GLA > 40.000 m²)
- Mediano (GLA > 20.000 m²)
- Pequeño (GLA > 5.000 m²)

Gráfico 24. Inventario nacional de centros comerciales por tamaño, 2024.
Fuente: Acecolombia. 2021, Galería Inmobiliaria tercer trimestre 2024. Cálculos Péntaco

Sector Comercial

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 2024 con algunas excepciones debido a que la información actualizada no se encuentra disponible a la fecha.

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

De 2023 a 2024 pasamos de 19,15 m² a 19,19 m² 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 8,4%, pasando de 0,57 MM m² en 1994 a 6,41 MM m² en el 2024, que corresponden a un total de 270 centros comerciales a nivel nacional. En 2024, solo se inauguró un centro comercial en la categoría de entre 20.000m² y 40.000m², ubicado en Medellín.

Debido a las restricciones de algunos planes de ordenamiento territorial, las altas tasas de interés y los altos costos de construcción se han detenido el desarrollo de nuevos centros comerciales. Se espera una expansión en algunos centros comerciales en aras de mejorar la experiencia de los visitantes y que en el mediano plazo se inauguren centros comerciales de categoría media como es Plaza Dorada en Barranquilla y Connecta 80 en Bogotá.

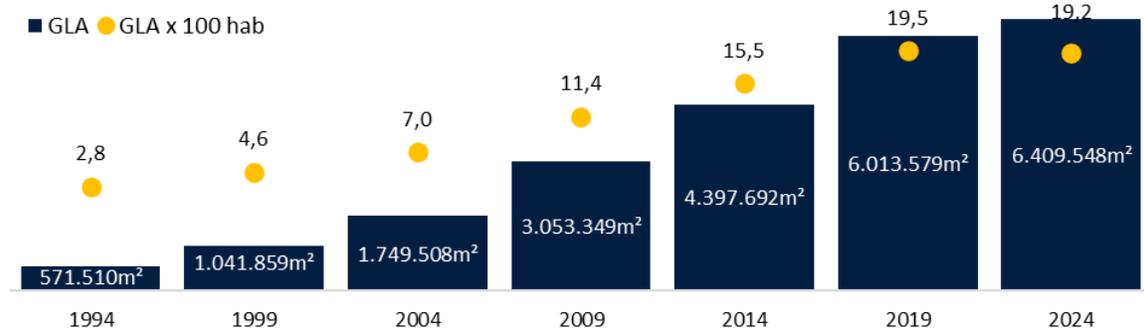


Gráfico 25. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1994 - 2024
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación País julio 24; DANE: 2024. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

Las ventas en Centros Comerciales han presentado un crecimiento compuesto del 4% anual durante los últimos 10 años, pasando de COP\$30,4 billones en 2014 a un estimado de COP\$45,0 billones al cierre de 2024. Si lo analizamos en relación con las ventas mensuales por m² de GLA, el crecimiento compuesto ha sido solo del 0,16%, pasando de ventas de COP \$576.483/m² de ventas/GLA en 2014 a COP \$585.529/m² de ventas/GLA a cierre de 2024.

En la Gráfica 26, se evidencia la estabilización de la tendencia de crecimiento del Área Bruta Alquilable (GLA) en el país, a la par que las ventas muestran una recuperación sostenida desde el año 2020. Proyectamos que de continuar la tendencia, en 15 años el aumento en las ventas superará el crecimiento de GLA generando un estímulo para la creación de nuevos centros comerciales.

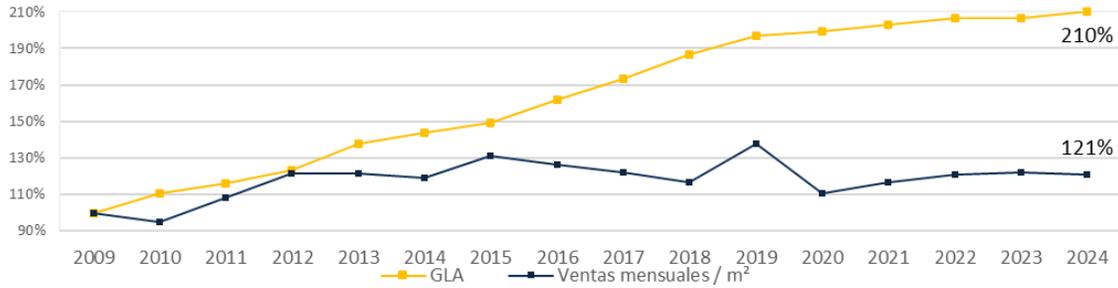


Gráfico 26. Índice base 100 = 2009 | Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m2 de GLA, 2009-2024
Fuente: Acecolombia, América Retail, Raddar, La República, Fenalco. Cálculos Péntaco

Bogotá

Dado que Bogotá agrupa más del 20% 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 5,9% anual, hasta alcanzar 2,1 MM m² en 2024, distribuidos en 55 centros comerciales. Se prevé que, a mediano plazo, el GLA x 100 habitantes mantenga una tendencia decreciente o muestre movimientos al alza menos pronunciados, debido a las ampliaciones de los centros comerciales. Sin embargo, este patrón podría experimentar un cambio significativo hacia finales de 2025 con la inauguración del centro comercial Viva Suba, que incorporaría un establecimiento de categoría grande a la capital.

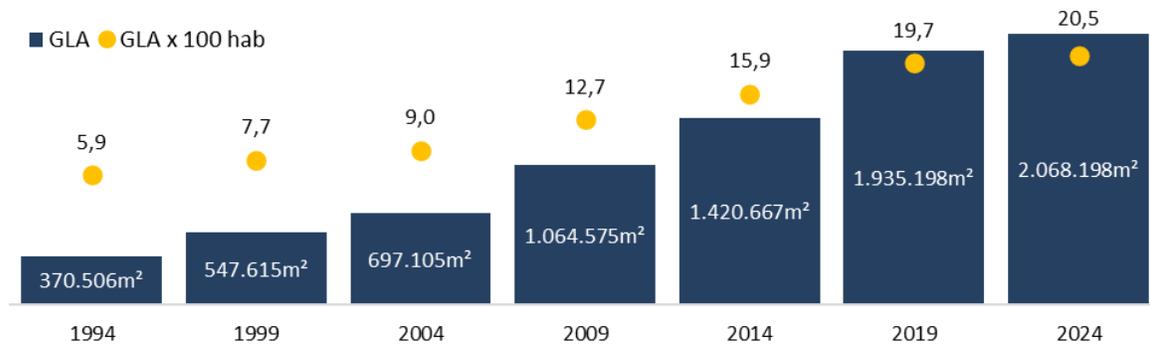


Gráfico 27. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1993 – 2024
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación Bogotá Sept 24; DANE: 2024. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

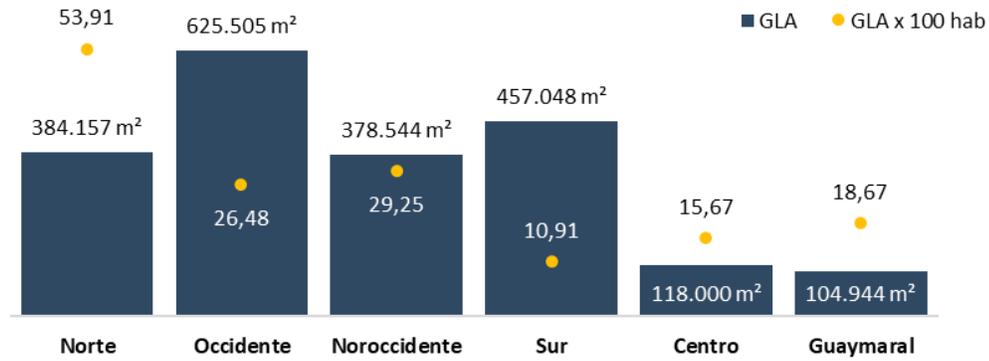


Gráfico 2218. GLA de los centros comerciales por zonas versus GLA x 100 de cada zona 2024
 Definiciones: Norte: Usaqué y parte de Chapinero; Occidente: Engativá, Fontibón, Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda, Mosquera, Madrid, Facatativá y Funza; Noroccidente: Suba; Sur: Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y Soacha; Guaymaral: Chía, Cajicá, Cota, Tabio, Guatavita, Tocancipá, Sopó y Zipaquirá; Centro: Los Martires, Santa Fe, La Candelaria, San Cristobal, Antonio Nariño y parte de Chapinero
 Fuente: Galería Inmobiliaria y DANE; cálculos Péntaco

Aunque el GLA por cada 100 habitantes en Bogotá asciende a 20,5, es importante destacar que este cálculo se basa en la población total de Bogotá, considerando todos los GLA de los centros comerciales en la ciudad. Al distribuir los 55 centros comerciales en 5 corredores (Norte, Occidente, Noroccidente, Sur, Centro y Guaymaral), se observa que los corredores Norte, Occidente y Noroccidente presentan niveles superiores al promedio de Bogotá, sugiriendo una sobreoferta de GLA x 100 habitantes en estas zonas. En contraste, los corredores Sur, Centro y Guaymaral exhiben niveles inferiores al promedio de Bogotá, indicando oportunidades de desarrollo para nuevos centros comerciales en estas áreas de la ciudad. Los corredores en los cuales podemos identificar una GLA mayor al de su población representativa son Occidente, Noroccidente y Sur, donde en un futuro podremos ver diferentes proyectos que logren suplir esa demanda.

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 m². Sin embargo, hemos observado que estos precios se han mantenido constantes a través del tiempo teniendo un crecimiento entre IPC a IPC + 3%. Convirtiéndose en los sectores con mayor resiliencia frente a los eventos vividos en los últimos años.

Analizando la vacancia total de los centros comerciales en Bogotá observamos una caída de 3,1% entre el tercer trimestre de 2022 y tercer trimestre de 2023, y de 1,9% entre 2023 y 2024, ubicándola en niveles inferiores a los prepandémicos, indicando una recuperación exitosa del sector.



Gráfico 29. Inventario versus vacancia, 2012- 2024

Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá Sept 24 y cálculos de Péntaco

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

Al analizar específicamente las diferentes composiciones de los centros comerciales en Bogotá, pudimos encontrar que hubo un impacto significativo durante los últimos cuatro años en la categoría de vestuario, comidas y cuero y calzado, con reducciones de 2,41%, 1,93% y 0,54%, respectivamente. Al analizar específicamente la categoría de productos médicos, se observa un crecimiento del 114% en laboratorios, consultorios y centros médicos, pasando de 166 locales en enero de 2022 a 356 en octubre de 2024. En cuanto a productos de belleza, se destaca un aumento significativo en locales relacionados con spa o gimnasios, con un crecimiento del 123%, pasando de 97 locales en enero de 2022 a 216 en septiembre de 2024.

Este cambio es relevante, considerando que los contratos en centros comerciales suelen tener una duración de 3 a 5 años en promedio. Ver una disminución de la vacancia refleja la capacidad del sector para adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y encontrar clientes potenciales dentro del sector comercial en el país.

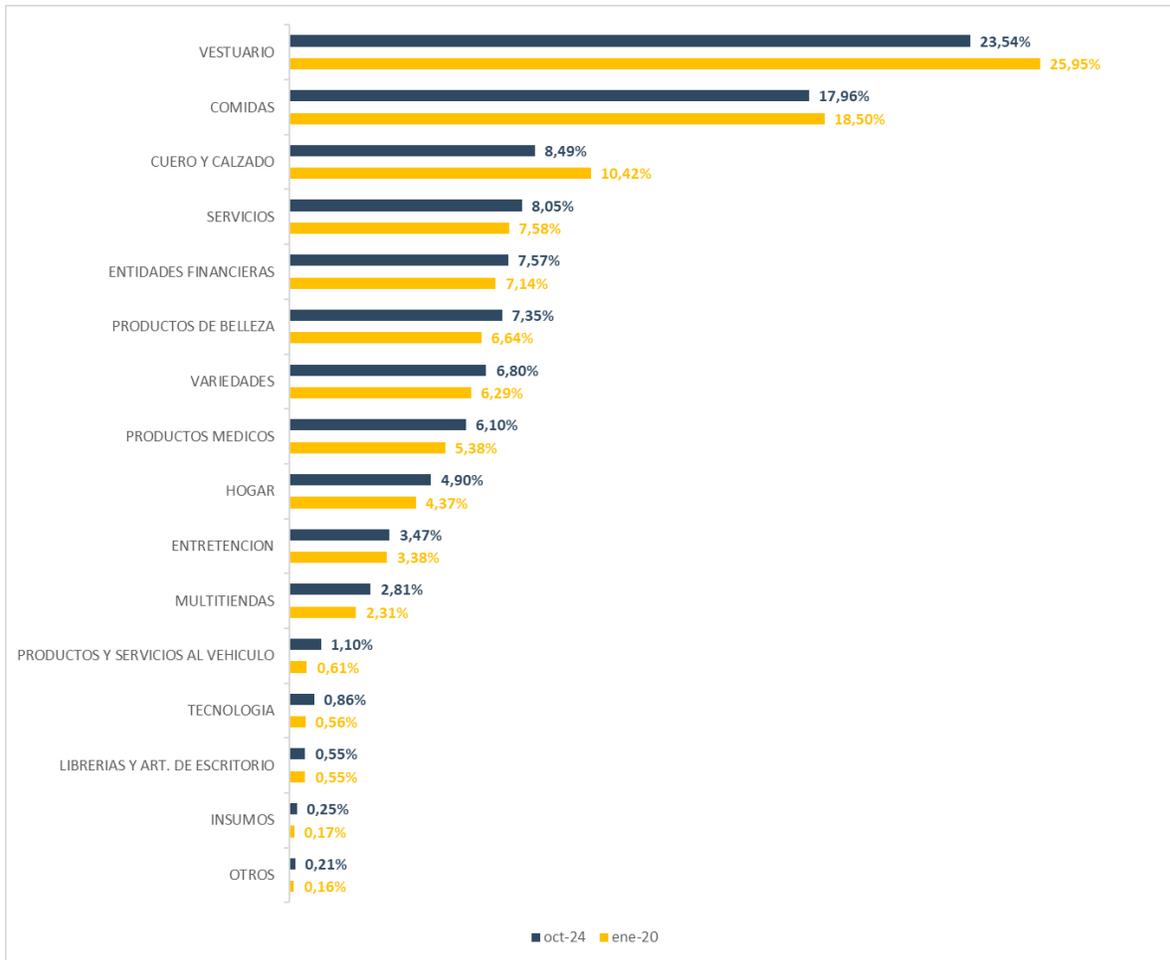


Gráfico 30. Porcentaje de locales por Categoría

Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá octubre 2024 y cálculos de Péntaco

En 2024, el sector comercial ha recuperado niveles similares a los previos a la pandemia. Sin embargo, los arrendatarios han sentido el impacto de la reducción del ingreso disponible en los hogares. Se espera que, con la disminución de las tasas de interés y la inflación, el consumo se recupere. Además, expertos indican que 2024 fue un año de ajuste en el gasto de los consumidores, tras el exceso de consumo registrado en 2021 y 2022, mirando el 2025 con más optimismo.

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

Comercio Minorista

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

Grandes Superficies & Tiendas por Departamento¹

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 de 2023, la actividad económica de “Comercio” tuvo una participación del 9,78% o COP\$153,9 billones, de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional aportó el 53,4% de la categoría, con ventas por COP\$82,1 billones.

De los COP\$82,1 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representaron al cierre del 2023 el 88,3% mientras que las tiendas por departamentos representaron el 11,7% restante.

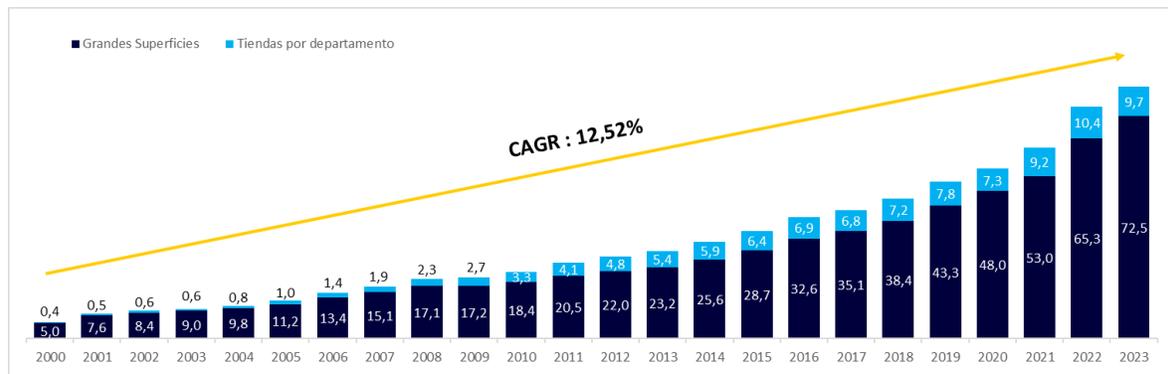


Gráfico 31. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y Tiendas por departamento a nivel nacional
Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades. EEFF 2023 por empresa. Cálculos Péntaco

El sector de grandes superficies tuvo ventas de COP\$72,5 billones al cierre de 2023, donde los principales actores fueron D1, con 24,0% de participación de mercado (COP\$17,4 billones), Éxito con 21,4% del mercado (COP\$15,4 billones), Jeronimo Martins con 17,0% (COP\$12,3 billones), Alkosto con 15,4% (COP\$11,1 billones), Olímpica con 10,8% (COP\$7,8 billones), Cencosud con 6,1% (COP\$4,4 billones), PriceSmart con 2,8% (COP\$2,0 billones) y Makro con 2,4% (COP\$1,7 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 y Ara han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 43,8% (categorizados en el Gráfico 32 como D1, Jerónimo Martins y PriceSmart). Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de más de 12 años, una participación del mercado que supera el 24% y tener la mayor cantidad del mercado minorista en el país, superando al Grupo Éxito.

¹ Datos de 2023 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los estados financieros auditados 2024 de las compañías de comercio minorista no habían sido publicados

Programa de Emisión y Colocación TIN

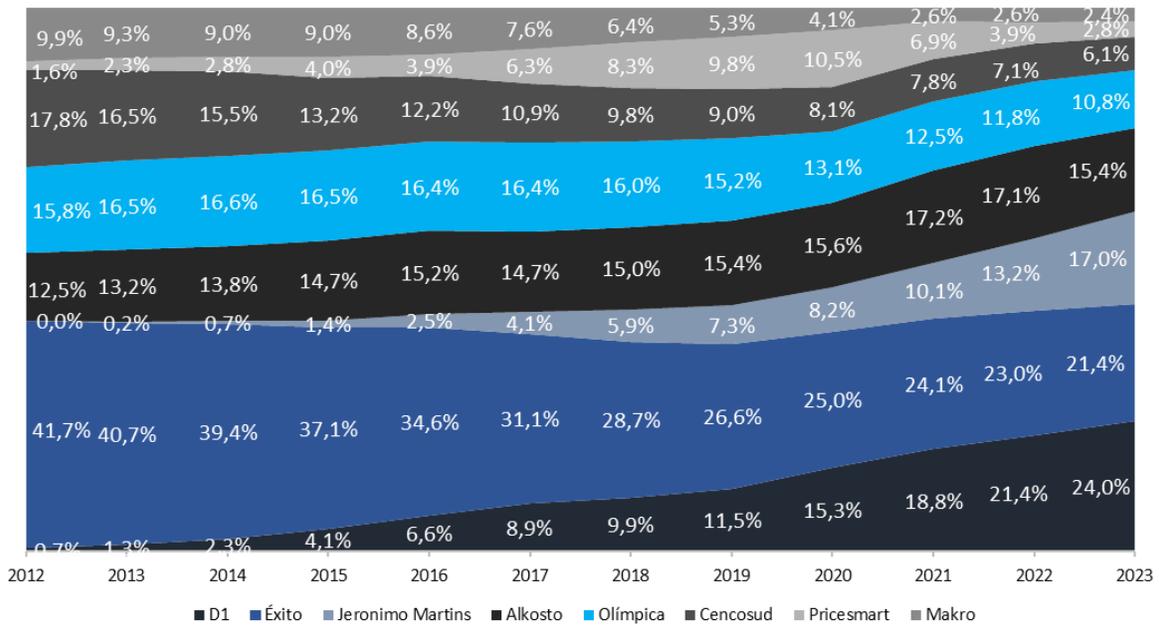


Gráfico 32. Participación de mercado de grandes superficies a nivel nacional 2012-2023. Fuente: Superintendencia de Sociedades, Bases de datos de EMIS y cálculos de Péntaco.

Las tiendas por departamento alcanzaron ventas de COP\$9,7 billones al cierre de 2023, una reducción del 6,4% comparado al 2022 (COP\$10,4 billones). El líder de la categoría fue Homecenter, con el 59,3% de ventas (COP\$5,8 billones), seguido por Falabella con 23,1% de ventas (COP\$ 2,2 billones) y Panamericana con el 7,5% de las ventas (COP\$ 0,7 billones).

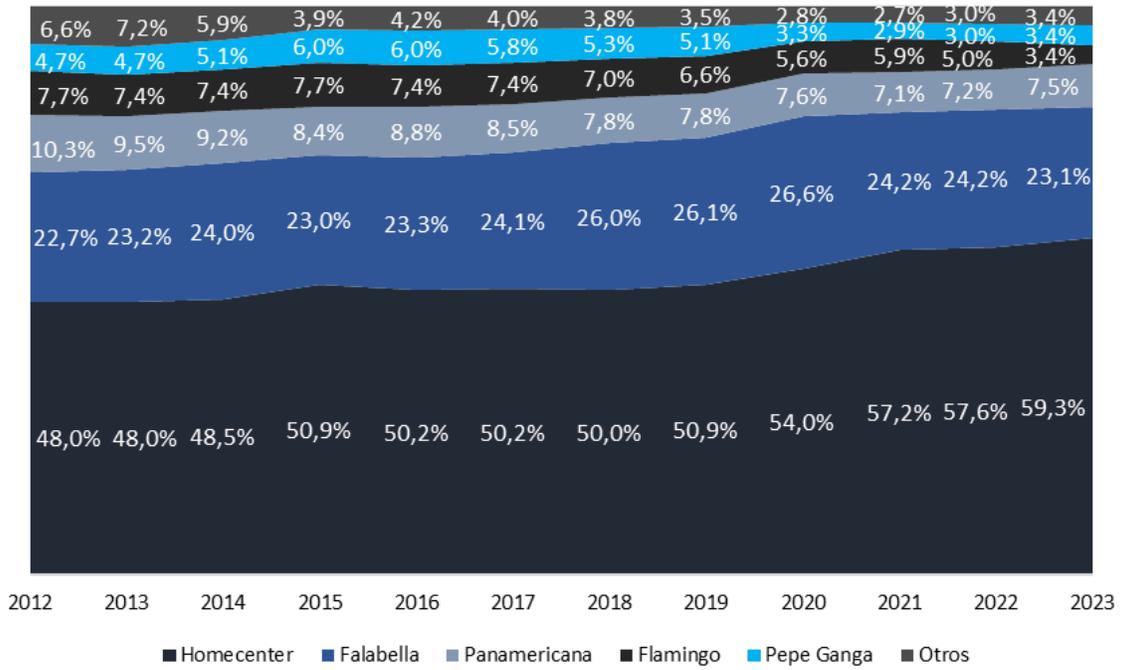


Gráfico 33. Participación de mercado de las principales tiendas por departamento a nivel nacional, 2012-2023 Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades, bases de datos de EMIS y cálculos de Péntaco. "Otros" son Almacenes Only y Los Tres Elefantes. . Cálculos Péntaco

La tasa de crecimiento compuesto de las ventas de tiendas por departamento en el periodo 2013-2023 fue de 6,1%. Homecenter lidera el crecimiento, con un CAGR de 8,4% en ese periodo, seguido por Falabella con 6,0%, Los Tres Elefantes con 4,3% y Almacenes Only con 4,2%.

Informe Gestor Inmobiliario

Durante el año 2024 se llevaron a cabo diversas actividades por parte del Gestor Inmobiliario, como se describen a continuación:

I. Emisiones

Durante el 2024 se realizó juntamente con la Titularizadora Colombiana, el seguimiento al mercado de capitales para evaluar su comportamiento frente a títulos de participación similares y unidades de participación de otros vehículos de propósito especial con el fin de evaluar la conveniencia de realizar la emisión del 3 tramo cuyos activos se adquirieron con deuda en el año 2020 y 2021. Se realizaron reuniones con los colocadores y otros actores del mercado para las emisiones que se tenían pensadas para el 2024

Debido a la volatilidad del mercado como consecuencia de la incertidumbre frente las reformas planteadas por el gobierno, las altas tasas de interés, y otros factores exógenos, se decidió postergar la tercera emisión para el 2025.

II. Generación de negocios

Plan estratégico

En el primer trimestre de 2024 se presentó el Informe Anual de Gestión 2023, 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 2024. De la misma forma, se estructuró una estrategia de adquisiciones dirigida a consolidar el portafolio en el sector industrial y comercial y a cumplir con las políticas de diversificación y definiciones de crecimiento de la Universalidad. Se identificaron los principales elementos dentro de la estrategia de inversión, el perfil de riesgo y el plan de emisiones. Finalmente se consolidó el presupuesto final correspondiente a los activos de la Universalidad y este presupuesto se concertó con el Administrador Maestro (Titularizadora Colombiana y con el Administrador Inmobiliario – MTS).

Estructuración de inversiones potenciales

Durante todo el año se recibieron 478 negocios potenciales, de los cuales se evaluaron 4 en comité interno y 1 en comité asesor. De estos negocios potenciales, 347 correspondían a inmuebles comerciales, 26 a inmuebles de oficinas, 104 a inmuebles industriales, y 1 dentro de la categoría de otros.

Durante el año nos enfocamos en desarrollar nuevas estrategias de generación de valor, analizamos la posibilidad de una tercera emisión para el segundo semestre del 2024, sin embargo, debido a la coyuntura nacional esta no fue posible. Realizamos la venta de un activo por más de mil seiscientos millones (1.600.000.000) con el fin de reducir deuda y mejorar la rentabilidad. Asimismo, nos dedicamos a analizar el mercado, el sector y en desarrollar estrategias de innovación para el continuo desarrollo del vehículo.

Frente a 478 activos recibidos para potenciales adquisiciones, aquellos activos que se alineaban más con la estrategia financiera de TIN fueron evaluados. Su evaluación incluyó valoraciones financieras con los escenarios pertinentes, estudios de mercado y evaluaciones de riesgo crediticio para los arrendatarios.

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

	Total 2024				
	Total	Comercio ¹	Oficinas ²	Bodegas ³	Otros
Negocios Potenciales	478	347	26	104	1
Comité Interno	4	1	0	3	0
Comité Asesor	3	0	0	3	0
Junta Directiva	0	0	0	0	0
Debida Diligencia	0	0	0	0	0
Cierre de adquisiciones	0	0	0	0	0

1. Se evaluaron 4 Centros Comerciales que eran portafolios con un gran porcentaje de la copropiedad
2. Se evaluaron pisos completos de oficinas y 1 edificio completo
3. Se evaluaron 2 parques industriales completos

Comité Asesor & Junta Directiva

Dada las condiciones macroeconómicas del país, los retos que atraviesa la industria inmobiliaria y la industria de inversiones alternativas, el Comité Asesor y la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana, dieron indicación de parar los procesos de adquisición y concentrar los esfuerzos en la operación del portafolio existente. En el último trimestre del año, con la indicación de los entes de gobierno, se reactivaron los procesos de análisis y revisión de inversiones. A partir de dicho momento, se presentaron tres activos al Comité Asesor que se alineaban con el plan estratégico de diversificación del fondo y las tendencias inmobiliarias actuales. Sin embargo, debido a las diferentes coyunturas de mercado y al limitado apetito de los inversionistas, no se han llevado a cabo las adquisiciones.

Estudios de mercado periódicos

En cada trimestre del año se realizó las investigaciones de mercado inmobiliario colombiano en los segmentos de oficinas, industria, comercio que fueron presentados como presentaciones trimestrales. 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 2024 no se realizaron actividades de debida diligencia. Por otro lado, se realizaron 104 avalúos correspondientes a los inmuebles que componen actualmente el portafolio de la Universalidad. Estos avalúos se realizaron acompañado de cuatro firmas evaluadoras las cuales son Colliers, Logan, Tinsa y Cushman.

III. Gestión del portafolio

Comité de activos

Durante el año 2024 se adelantaron 23 comités de activos, en conjunto con el Administrador Inmobiliario. En el desarrollo de estos comités, se efectuó seguimiento al estado de cada uno de los activos de los portafolios de la Universalidad, haciendo especial énfasis, en los procesos de facturación, recaudo, cartera, así como el estatus de los saneamientos, pago de impuestos, ejecución presupuestal, seguimiento a requerimiento de arrendatarios, y actividades correspondientes al mantenimiento físico.

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

Impuestos

Se realizaron el pago de los diferentes impuestos prediales en las ciudades de cada uno de los 395 matriculas, distribuidos en 20 ciudades del país, los cuales ascendieron a un valor de \$ 2.555.482.778 en la temporada fiscal entre enero y mayo. Los valores liquidados por mes durante el periodo de enero a abril se muestran a continuación:

Mes	Valor Prediales Liquidados
Enero	\$ 32.724.000
Febrero	\$ 72.418.285
Marzo	\$ 379.791.713
Abril	\$ 2.070.548780
Total	\$ 2.555.482.778

Seguros

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

Para el año 2024 se realizó la renovación de seguros para un total de 100 inmuebles por un valor total asegurado de Doscientos cincuenta y un mil sesenta y siete millones ochocientos veintinueve mil novecientos treinta y ocho pesos (\$251.067.829.938)

Reparaciones y mantenimiento

A lo largo del año 2024, se desarrollaron actividades correspondientes a reparaciones y mantenimientos, que permiten garantizar el correcto estado de los activos. Así mismo en conjunto con el Administrador Inmobiliario, se realizó seguimiento a la ejecución del plan de mantenimiento. Es así como:

- Para el Cendis Jamar, se realizó la instalación de los elementos del sistema de detección, reparaciones en la plataforma de muelles, bordillos de fachada del edificio administrativo, estructura de la viga canal en la nave principal de la bodega, fisuras en placas y juntas de dilatación de lozas en piso de bodega y diagnóstico de consumo en energía reactiva.
- En conjunto con la Administración del Edificio Davivienda Barranquilla, se configuró y ejecutó el proyecto de renovación de la pintura de la fachada. Lo anterior mediante el recaudo de cuota extraordinaria de administración
- Intervención en fallas de la impermeabilización de la cubierta de Ciudad Jardín (Davivienda)
- En la Bodega P127 de Zona Franca La Candelaria, se realizó mantenimiento general a la cubierta de las bodegas, consistente en el lavado de la cubierta, Aplicación de anticorrosivo en canales, sellado de uniones, ajuste de traslapes y sellado de elementos de fijación.

Representación en copropiedades

De acuerdo con la propuesta de asistencia a asambleas aprobada por la Titularizadora, se estableció el calendario en el mes de enero de 2024, quedando con la siguiente distribución:

Asistencia Asambleas Ordinarias 2024		
	Cantidad	%
Gestor Inmobiliario	35	69%
Administrador Inmobiliario	14	27%
En conjunto	2	4%
Total	51	100%

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

Dentro del proceso de representación en copropiedades de los activos de TIN, Péntaco (Gestor Inmobiliario), en conjunto con MTS (Administrador Inmobiliario), participaron en 51 asambleas ordinarias y 9 extraordinarias de las diferentes copropiedades. De las anteriores la distribución de participación fue:

Asistencia Asambleas 2023		
	Ordinarias	Extraordinaria
Gestor Inmobiliario	35	9
Administrador Inmobiliario	14	0
En conjunto	2	0
Total	51	9

Durante el año 2024, Péntaco participó en los consejos de Torre Central, Edificio Davivienda Barranquilla, Centro Andino, Edificio Suramericana y T7/T8, en los cuales se generaron proyectos de inversión para algunos activos, permitiendo mantener y mejorar la capacidad de generación de ingresos y el valor del activo.

IV. Rentabilidad del portafolio

Capex

Durante el año 2024 se ejecutaron las siguientes actividades de CAPEX distribuidas en los portafolios de la siguiente manera:

Davivienda: Se ejecutó noventa y un millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos veintiuno pesos (\$ 91.989.721) en mejora de locales 101A y 101B del Edificio Barranquilla y mejora de la cubierta del inmueble Veinte de Julio

Jamar: Se realizó la gestión y provisión por un valor de mil doscientos millones pesos (\$ 1.200.000.000) en mejoras y puesta a punto de la cubierta de la nave principal

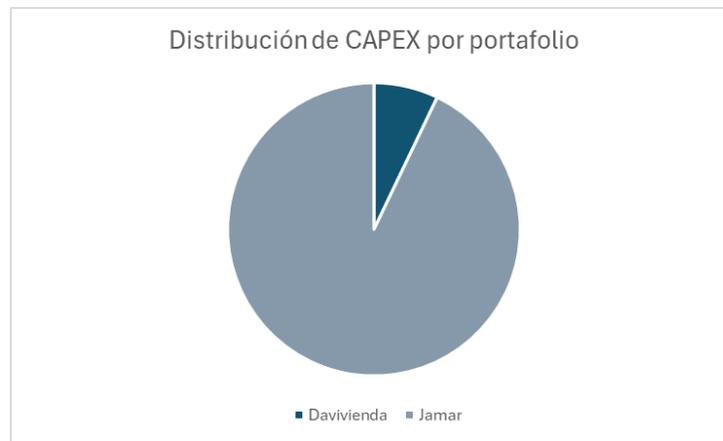


Gráfico 33. Distribución CAPEX por portafolio. Fuente: Ejecución presupuestal y cálculos de Péntaco.

Contratos de arrendamiento

Se realizó seguimiento y gestión a todas las negociaciones con los arrendatarios vigentes al inicio del 2024, además de las solicitudes recibidas durante el año.

Para el portafolio Davivienda se dieron por finalizados los contratos de Audifarma - Ciudad Jardín y Auros Copias - Museo del Oro. Para el inmueble de Museo del Oro y el local 101B del Edificio Barranquilla se logró el cierre de la negociación para la ocupación de los locales por parte de Oxxo.

Para el portafolio Itaú se logró el cierre de la negociación del contrato de arrendamiento del local 103 de Torre Suramericana con el arrendatario Inversiones Duque – Hospimedicos.

En el portafolio de Spring Step, se tuvieron las siguientes novedades:

- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Miniso, donde se logró un aumento en la duración del contrato hasta junio de 2029.
- Se realizó la renegociación del valor de la indexación para el arrendatario Av Villas, donde se logró un aumento en la duración del contrato de 4 años.

Para el portafolio de Ventura Terreros, se tuvieron las siguientes novedades:

- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Colsubsidio, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Harbin, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación del valor del canon con descuento por un periodo de 6 meses para el arrendatario La Olla Criolla, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año y medio.

Actualización de avalúos

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

Se buscó desde un principio que los avalúos fueran distribuidos durante el año en términos del número de activos y de su valor contable. Se buscó también que el tiempo entre avalúos fuera de menos de un año. Finalmente, y de acuerdo con la política de rotación anual establecida con la Titularizadora Colombiana, se rotaron a los proveedores que llevaban ya 2 años con los activos. A lo largo del año Tinsa realizó 29 avalúos, Logan realizó 25 avalúos, Colliers realizó 23 avalúos y Cushman & Wakefield efectuó 28 avalúos, para un costo total de \$ 504 MM.



Gráfico 34. Comportamiento avalúos cerrados. Fuente: Activación de avalúos mensual y cálculos de Péntaco.

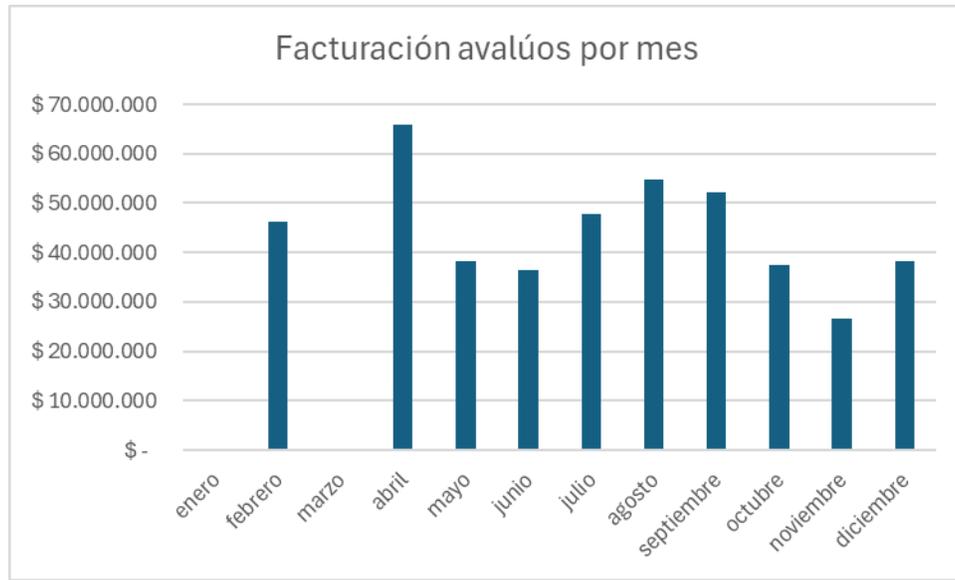


Gráfico 35. Facturación avalúos por mes. Fuente: Cálculos de Péntaco.

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

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

Vacancias

1. Vacancia

Durante el 2024 el GI realizó un proceso de recolocación 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 2024 fue de 3,03%. Al inicio del año la vacancia económica del vehículo era de 2,75% y para el cierre del 2024 de 3,32%, esto representa un aumento del 0,57% en la vacancia económica del vehículo. La vacancia física promedio experimentada durante el 2024 fue de 3,19%, iniciando en 3,08% en enero y cerrando el año en 3,30%, esto representó un aumento del 0,22%. Este aumento en la vacancia al cierre de año se debe por la terminación de los contratos de Audifarma y Auros Copias.

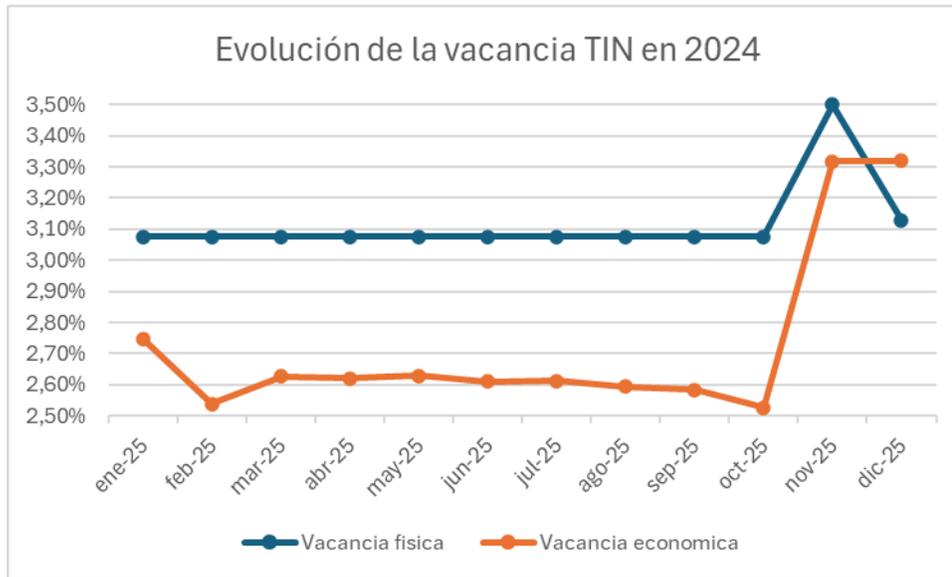


Gráfico 36. Evolución de la vacancia TIN en 2024. Fuente: Base de datos TIN y cálculos de Péntaco.

2. Absorción

La absorción durante el 2024 fue de -0,31%, este porcentaje se deriva de la venta del local Cr 12 Ocaña, ubicado en Ocaña y perteneciente al portafolio Davivienda, el cual contaba con 529,33 m². Por otro lado, se tuvieron 815,11 m² que dejaron de estar arrendados correspondientes a la terminación de los contratos de San Juan 80 SaviaSalud, Museo del Oro Auros Copias y Ciudad Jardín Audifarma, mientras que se lograron recolocar un total de 549,78 m² correspondiente a los locales de 103 en Regional Antioquia a Hospimedicos, local 101B en Edificio Barranquilla y Museo del Oro a OXXO.

3. Retención

La retención o renovación contractual durante el 2024 fue saludable siendo esta 98% para el 2024, donde únicamente se presentó la finalización del contrato de San Juan 80 SaviaSalud.

4. Colocación, aliados y clientes

En el año 2024 se lograron 33 identificación de clientes, que produjeron 24 visitas de posibles arrendatarios. Se recibieron 10 ofertas comerciales. Se trabajó con la ayuda de 14 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
Local 101B Ed BQA	184,23	0,22%
Museo del Oro	223,13	0,26%
Local 103 Regional Antioquia	142,42	0,17%
Total	549,78	0,65%

5. Novedades por portafolio

Para el portafolio Davivienda, se recibió la intención de compra del inmueble Cr 12 Ocaña, el cual se encontraba vacante, por lo cual, se tomó la decisión de aceptar dicha intención de compra por un valor de mil seiscientos cuarenta y cinco millones (\$ 1.645.000.000).

Histórico de rentabilidad del portafolio

Rentabilidad del TIN Vs COLCAP, USD, S&P 500 entre Otros Comparables (%) (enero 2019- diciembre 2024)

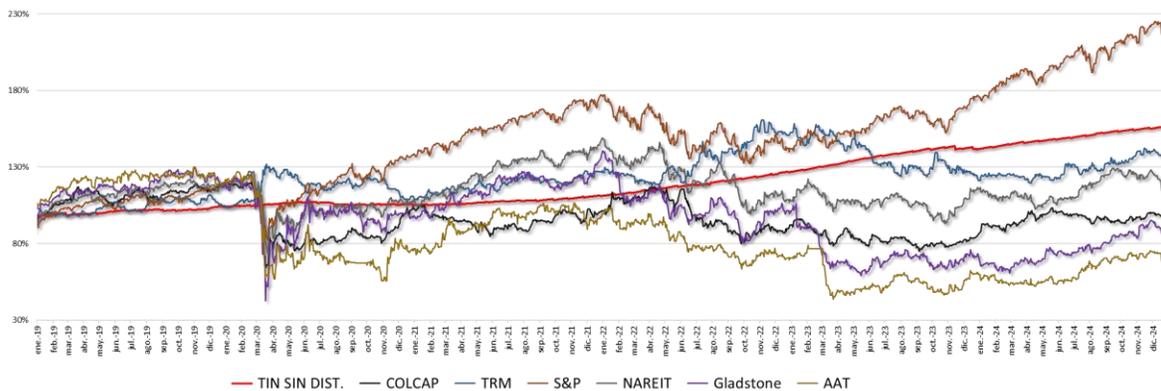


Gráfico 37. Rentabilidad del TIN Vs COLCAP, USD, S&P 500 entre Otros Comparables (%). Fuentes: Yahoofinances, Investing, Titularizadora Colombiana, FRED. cálculos de Péntaco.

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 2024, sin embargo, cabe resaltar que el precio de la unidad TIN se ha mantenido estable, incluso durante el periodo de mayor volatilidad que afectó a todos sus comparables. Finalmente, vale la pena notar que el valor

de la unidad TIN (*medido en base 100 desde el año 2018*) cerró el año 2024 sobrepasando en desempeño a sus comparables, excepto por el S&P.

El valor del título a diciembre 31 de 2024 fue de \$7.796.570. El incremento en el valor del título para el periodo 2024 vs 2023 fue de 9,97%.

Portafolio de Inmuebles

El valor de los activos del portafolio a cierre de 2024 era de COP \$541.560 MM, correspondientes a 99 inmuebles en 21 municipios, que ocupaban un área de 84.391 m², así:

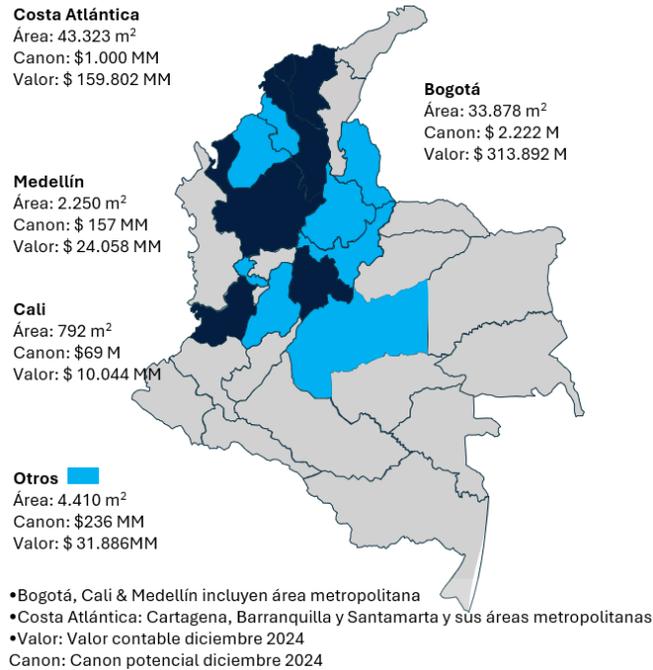


Gráfico 38 Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

Los ingresos anuales en 2024 por concepto de arrendamiento sobrepasaron los COP \$38.670 MM. En la siguiente grafica se puede apreciar la diferencia en cánones entre los años 2023 y 2024. El incremento en los cánones fue de un 11,3%. El crecimiento fue mayor a la inflación a cierre de año de 5,12% debido a varios factores, como la recuperación de la economía post pandemia, disminuyendo la cartera del portafolio, el crecimiento de ciertos cánones que se ubican entre el IPC y IPC +2% y gracias a una gestión eficiente con los arrendatarios, pues lograron acuerdos comerciales que permitieron mantener los cánones de arriendo que mantengan la rentabilidad del portafolio.

Canon real anual

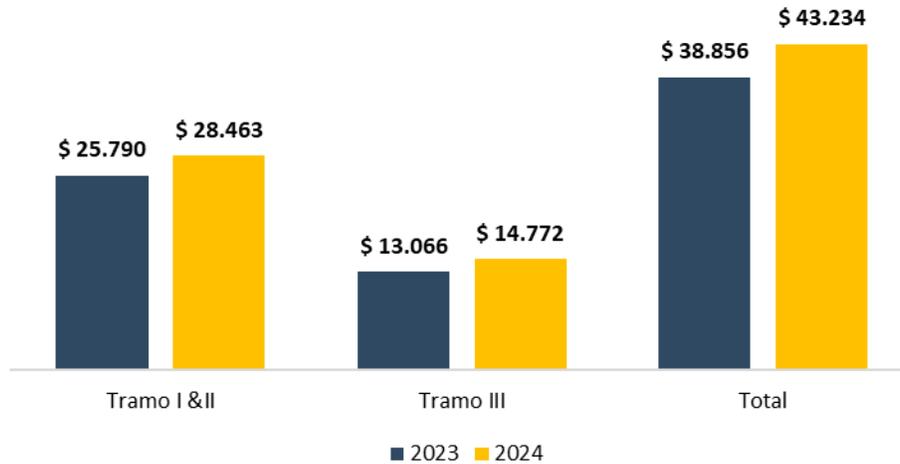


Gráfico 39 Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

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 4,24 años.

Cánones por vencimiento

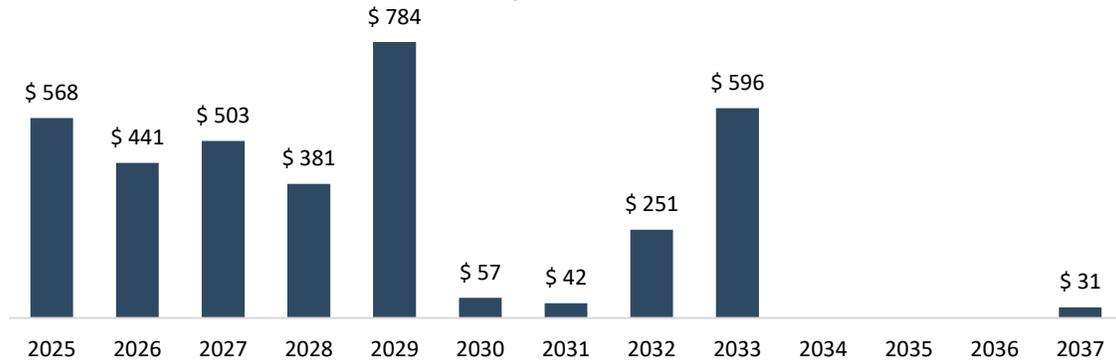


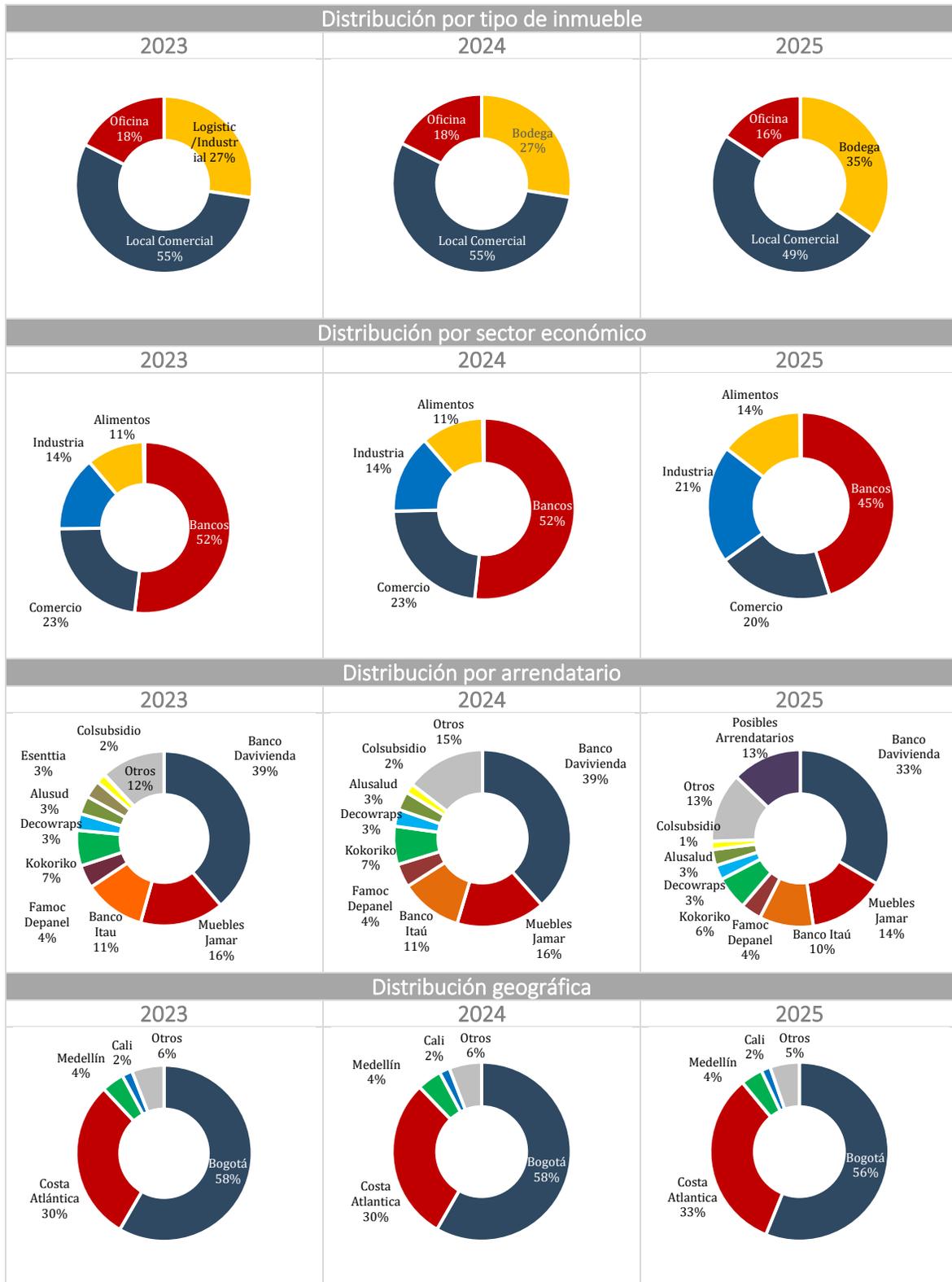
Gráfico 40 Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

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

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

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

Programa de Emisión y Colocación TIN



*Gráfica 41*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. Universalidad TIN. Cálculos Péntaco*

Las proyecciones para 2025 incluyen la compra de unos activos por un valor aproximado de adquisición, incluyendo gastos de compra, de alrededor de \$60.000 MM de pesos.

Se pretende adquirir una bodega en la costa atlántica y una en Bogotá con un going in del 0,9% a un valor conjunto de COP\$60.000MM de pesos, con un canon mensual entre ambas bodegas de COP\$540 millones. Este activo lo posicionamos bajo la categoría de “Posibles Arrendatarios” dentro de la distribución por arrendatario y bajo la categoría de “Industria” y “Alimentos” en distribución por sector económico. La bodega ubicada en Bogotá tiene un valor de COP\$21.700MM y la bodega ubicada en la costa atlántica tiene un valor de COP\$38.300MM.

La adquisición de estos paquetes haría que el valor contable de los activos bajo manejo pase de \$541.560 MM en diciembre de 2024 a \$601.560 MM tras su adquisición. Esto representaría un incremento del 11% en el valor de los activos bajo manejo. El canon mensual presentaría un incremento aproximado del 14,66% de COP\$3.684MM a COP\$4.224MM. El aumento más que proporcional en el GLA se debe a que la adquisición más importante en el *pipeline* obedece a un activo industrial principalmente.

Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios

Estrategia de Inversión

De acuerdo con los estudios realizados a lo largo de 2024, el 2025 se perfila como un año prometedor para el sector inmobiliario. Se proyecta una reducción en los costos de financiamiento y la inflación, lo que facilitará el levantamiento de capital para proyectos inmobiliarios, ya sea mediante emisiones para la adquisición de portafolios o el financiamiento de nuevos desarrollos.

Dentro de los activos en los que invierte TIN, el sector industrial muestra un alto potencial de crecimiento. El canon por m² sigue en ascenso, la vacancia se mantiene en niveles saludables y la construcción de nuevos proyectos está detenida, lo que fortalece su atractivo. En el sector comercial, los consumidores han optado por centros comerciales en lugar de locales a la calle debido a la creciente inseguridad, beneficiando a las marcas con presencia en estos espacios. Desde la reapertura económica, los centros comerciales consolidados han demostrado mayor estabilidad en vacancia, tráfico y ticket promedio, lo que genera un mayor interés por estos activos.

En el sector de oficinas, los espacios de alta calidad (A+) siguen siendo una opción atractiva, ya que los arrendatarios buscan áreas más amplias y con mejores especificaciones tecnológicas. Además, la modalidad híbrida y presencial ha ganado terreno sobre el 100% remoto, tanto en Colombia como a nivel global. También se observa una expectativa de crecimiento en oficinas tipo A en Bogotá, Medellín y Barranquilla, impulsada por la llegada de nuevas empresas de BPO. Actualmente, este sector representa el 3,5% del PIB en Colombia y es liderado por multinacionales y multilaterales, con proyecciones de seguir expandiéndose en el país.

Dentro de los elementos representativos de la estrategia de inversión se han definido los siguientes lineamientos:

Enfocarse en realizar emisiones para remplazo de deuda con el objetivo de pagar la totalidad de la deuda financiera del vehículo.

Estructurar activos para una Cuarta Emisión en la que nos focalicemos en Industria y Comercio. Principalmente activos industriales con altas especificaciones técnicas y activos de comercio en centros comerciales.

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

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

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

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

Ventajas competitivas

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

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

Perfil de Riesgo

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, el resumen de dicho ejercicio, donde los puntos amarillos son oficinas, los azules son activos industriales y naranja son activos de locales comerciales:

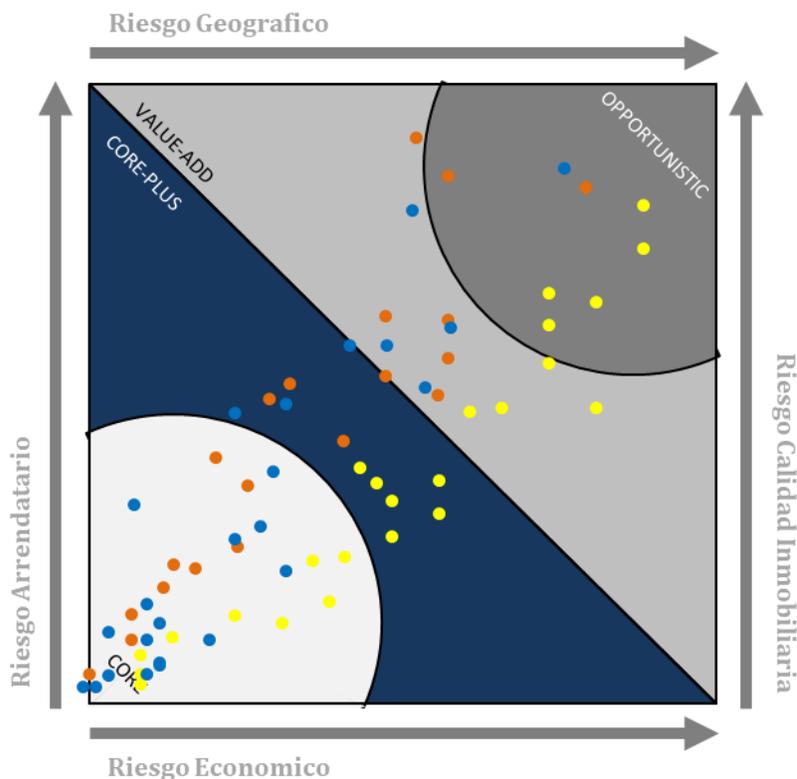


Gráfico41 Distribución de riesgos por tipo de activo cálculos de Péntaco.

Si vemos en detalle los activos CORE el sinnúmero de puntos que se ven en la gráfica se reducen de manera importante y los resultados se resumen a continuación, donde los puntos amarillos son oficinas, los azules son activos industriales y naranja son activos de locales comerciales:

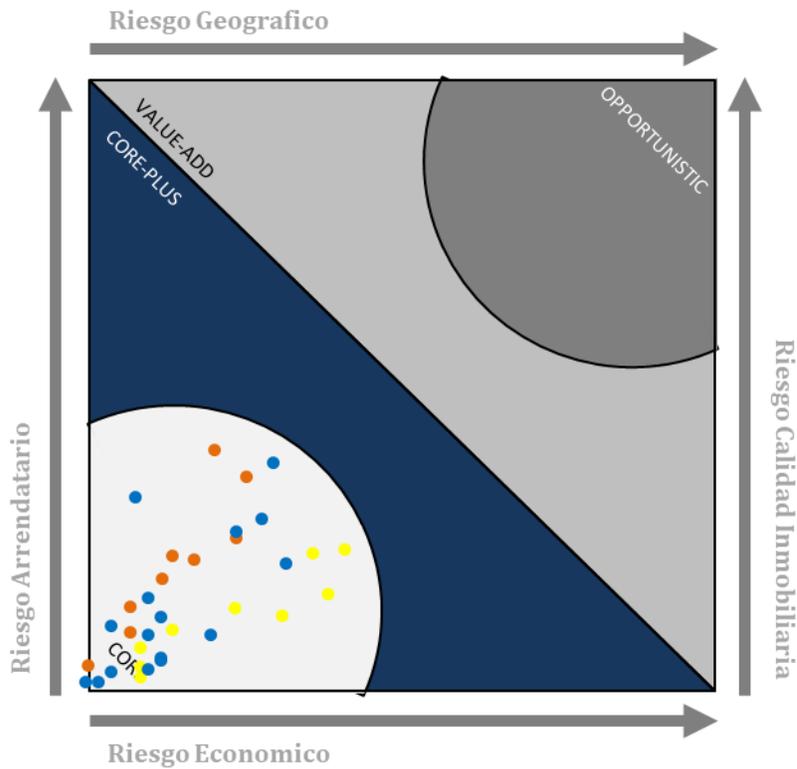


Gráfico42 Distribución de riesgos por tipo de activo– Solo los que mantienen el riesgo Core Cálculos de Péntaco.

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

- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A
- Oficina No CDN Ciudad Principal Edificio Completo, A+, A
- Oficina No CDN Ciudad Principal Oficina, A+, A
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+

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

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

- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle A+

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

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

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

Perspectivas de desinversión

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

Plan de Emisiones

Con el propósito de optimizar y garantizar el flujo de caja distribuible al inversionista, el crecimiento adecuado del Portafolio de la Universalidad, se planea para el año 2025, seguir explorando el mercado para realizar la tercera emisión cuyos activos ya existen y fueron adquiridos con créditos puente que no han podido ser cancelados debido a la coyuntura de la que ya hemos hablado en este informe.

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

Estrategia Financiera

El énfasis principal que se tiene en términos de estrategia financiera para el 2025 es, buscar esquemas de financiación alternativos, los cuales se emplearán para el pago de la deuda adquirida durante el periodo 2020-2021, la cual a su vez se deriva de la adquisición de los portafolios Jamar, Spring Step, Ventura Terreros y Zona Franca Bogotá/La Candelaria.

ANEXO 4.
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO



INFORME DE GESTIÓN



DICIEMBRE · 2024



Titularizadora
COLOMBIANA

UNIVERSALIDAD TIN





CONTENIDO

1. Informe de gestión

- Indicadores generales
- Estado de ocupación
- Estado de contratos
- Estado de pólizas

2. Informe Económico

- Ejecución presupuestal
- Facturación
- Cartera

3. Informe técnico

- Cronograma de mantenimiento preventivo
- Mantenimiento correctivo
- Visitas técnicas
- Mesas de trabajo



1.1

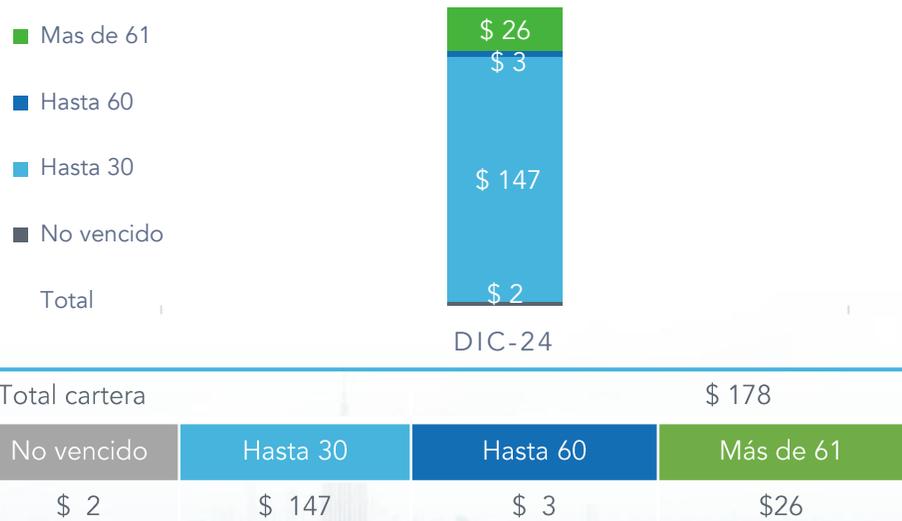
INDICADORES GENERALES



COP 43.731 **104%** **COP 39.241** **106%**
 Ingresos acumulados vs Presupuesto NOI acumulado vs Presupuesto

COP 3.725 **101%** **COP 3.459** **96%**
 Ingresos Mes vs Presupuesto NOI mes vs Presupuesto

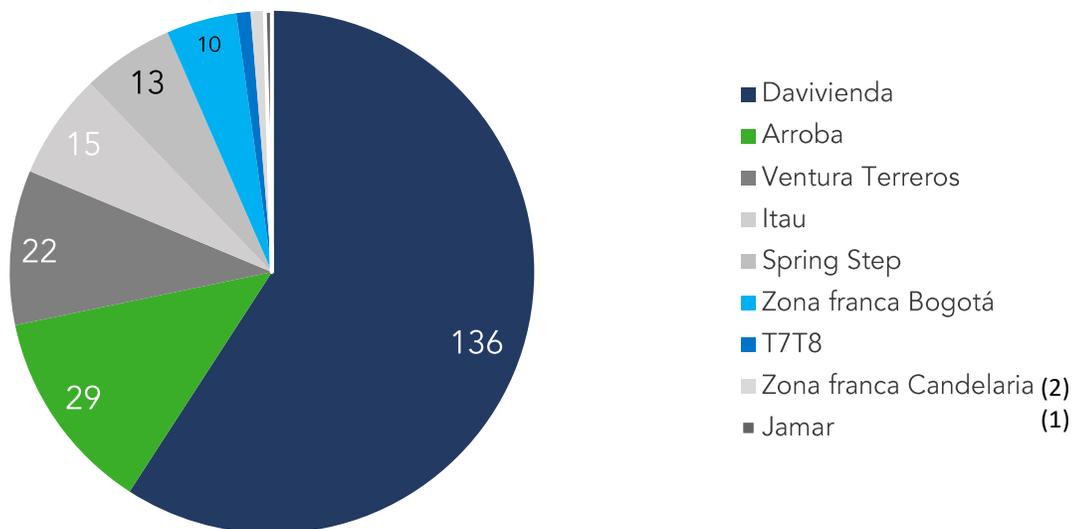
	Mes		Acum		Var. Acum	
	Ppto	Ejecutado	Ppto	Real	(\$)	(%)
Ingreso	3.675	3.725	41.986	43.731	1.745	104%
Gasto	58	266	5.082	4.490	-592	88%
NOI	3.618	3.459	36.904	39.241	2.337	106%
(%) NOI	98%	93%	88%	90%		



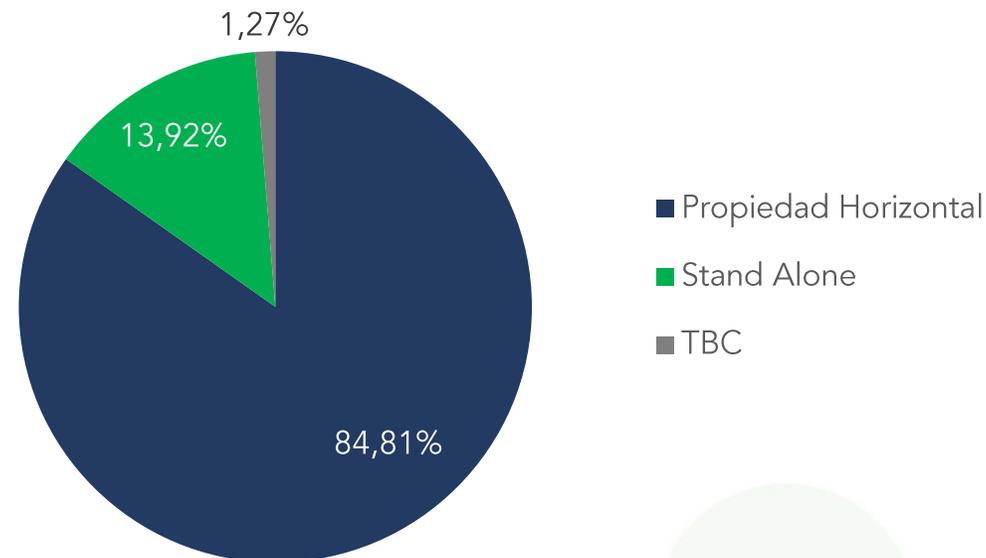
Cartera a 31 Dic. **Recuperación 08 Ene.** **% Recuperación**
178 M **95 M** **53%**

Arrendatario	Monto(\$)	% Cartera	Recup.(\$)	% Rec.	Observaciones
Tractocar Logistics S.A.S.	\$ 91,40	51%	\$ 89,69	50%	
Inversiones Dama Salud Sas	\$ 42,92	24%	\$ -	0%	
BBI Colombia S A S	\$ 26,24	15%	\$ -	0%	
Inversiones En Salud Coosalud S.A.	\$ 9,50	5%	\$ -	0%	
Daniel Alfonso Castillo Torres	\$ 7,78	4%	\$ 5,44	3%	
Otros (3)	\$ 0,11	0%	\$ -	0%	

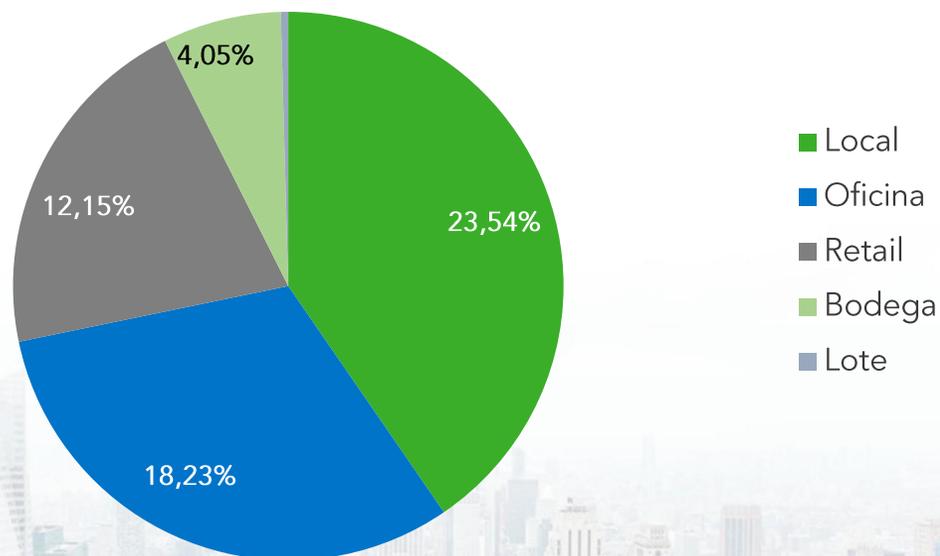
de Inmuebles por portafolio (230)



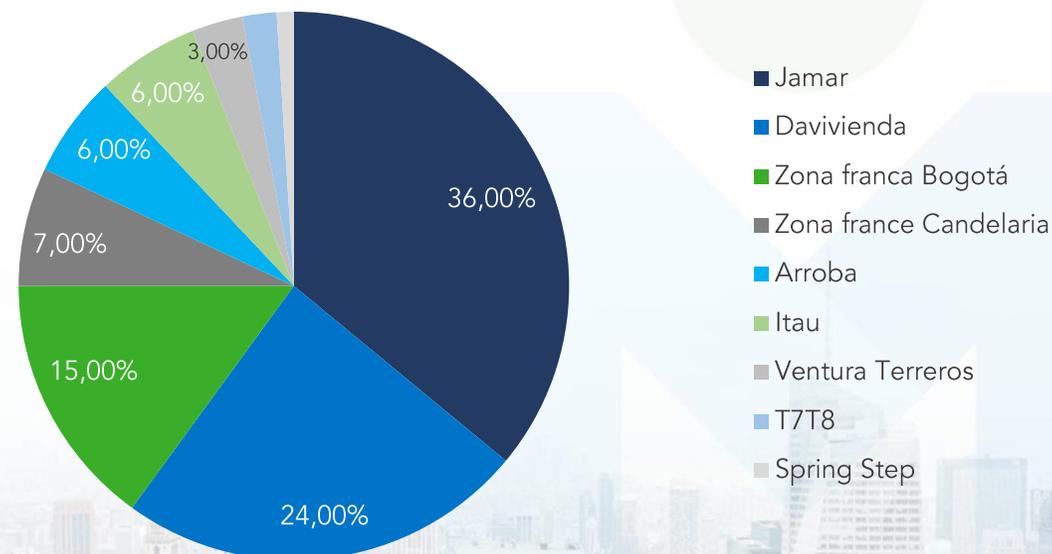
Tipología de los inmuebles en los portafolios



Uso de los inmuebles de los portafolios



Porcentaje de áreas de los portafolios GLA 84.771.99m²



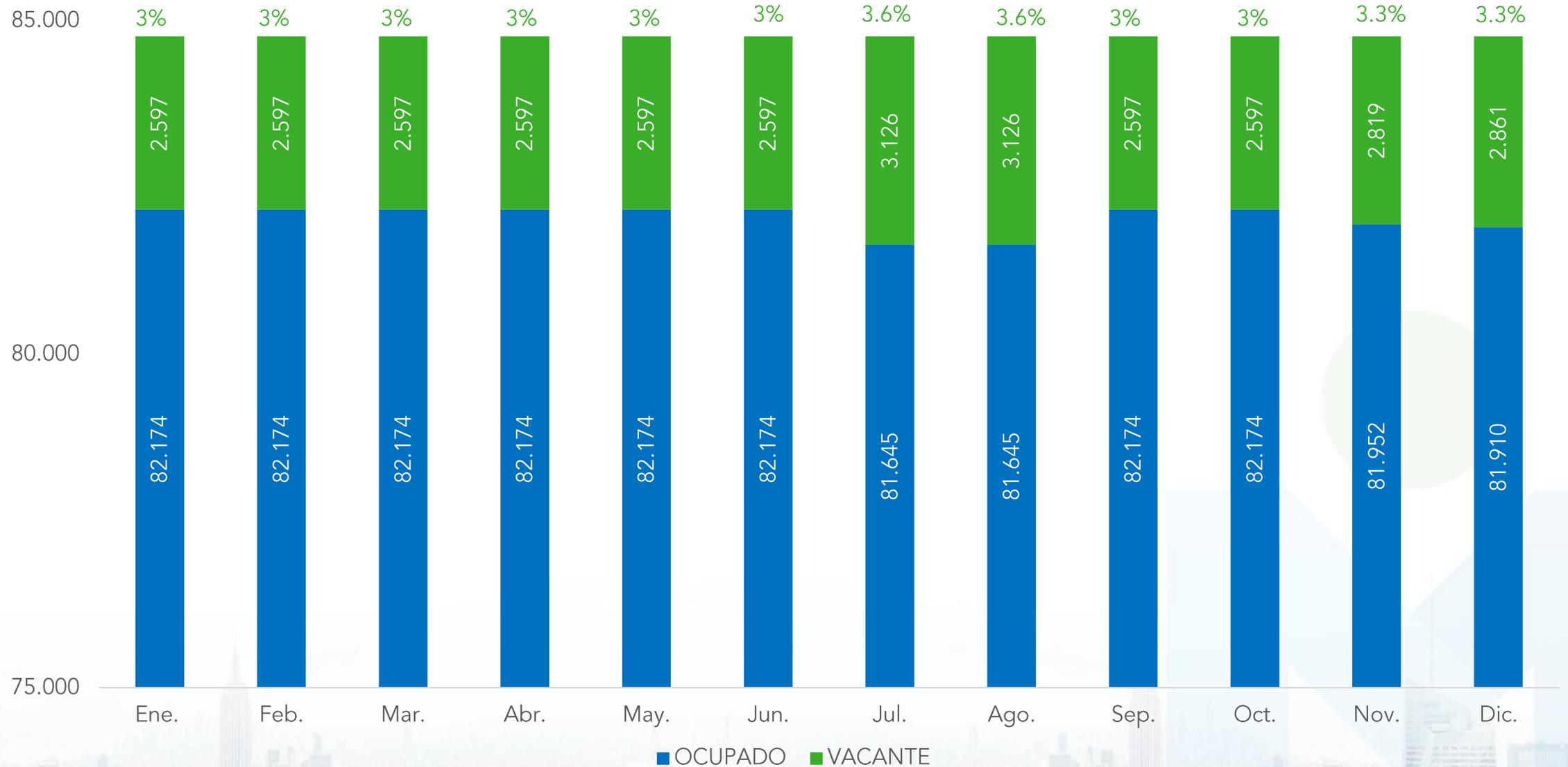
1.2



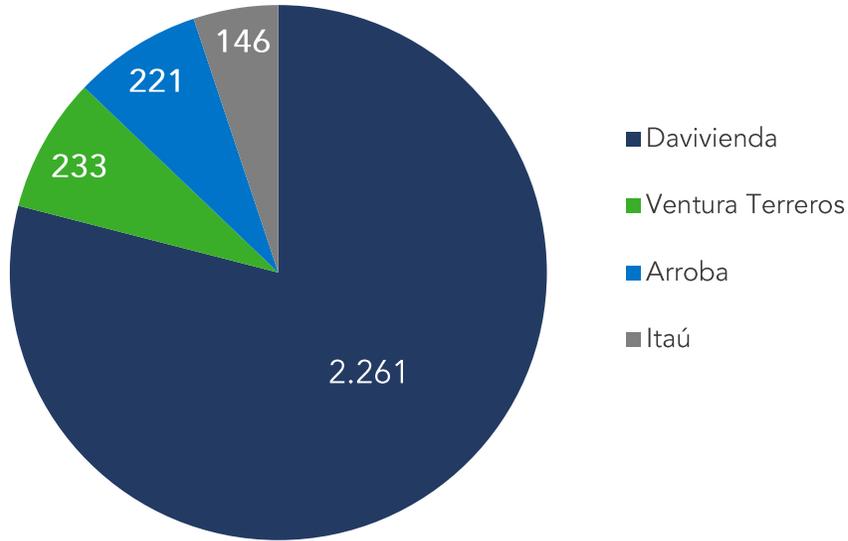
ESTADO DE OCUPACIÓN



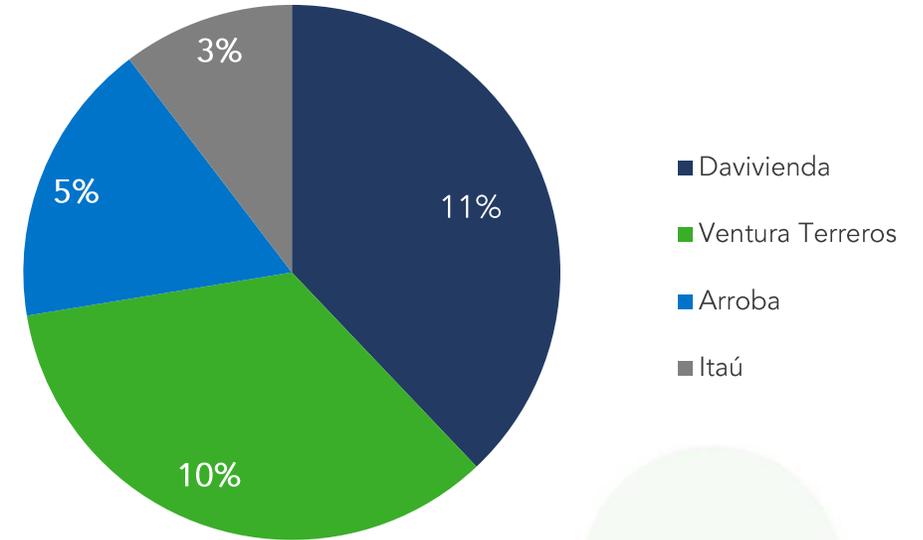
Estado de ocupación y vacancia -Universalidad



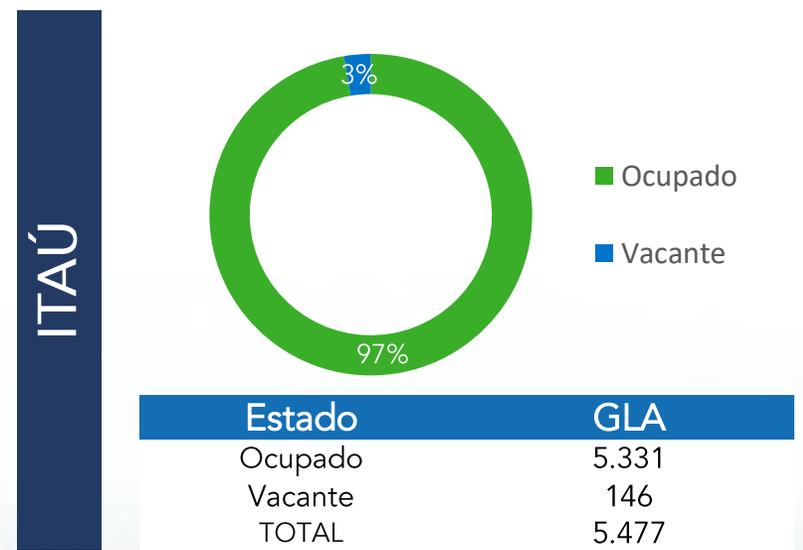
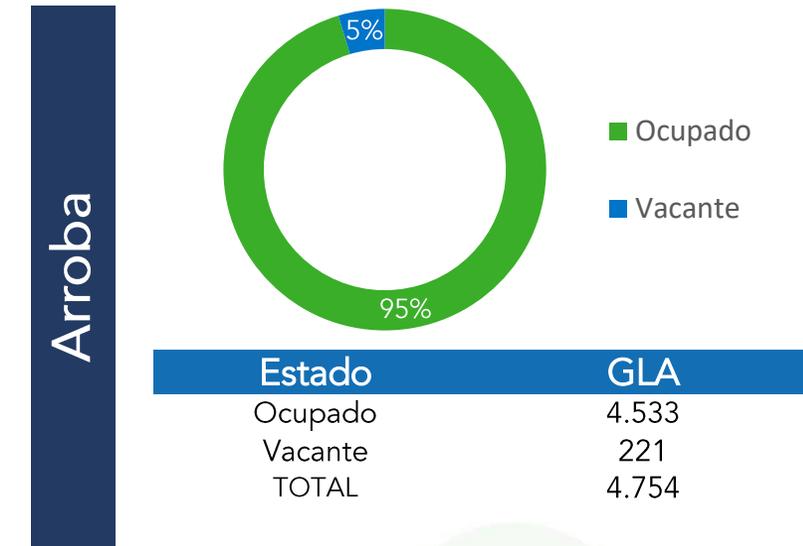
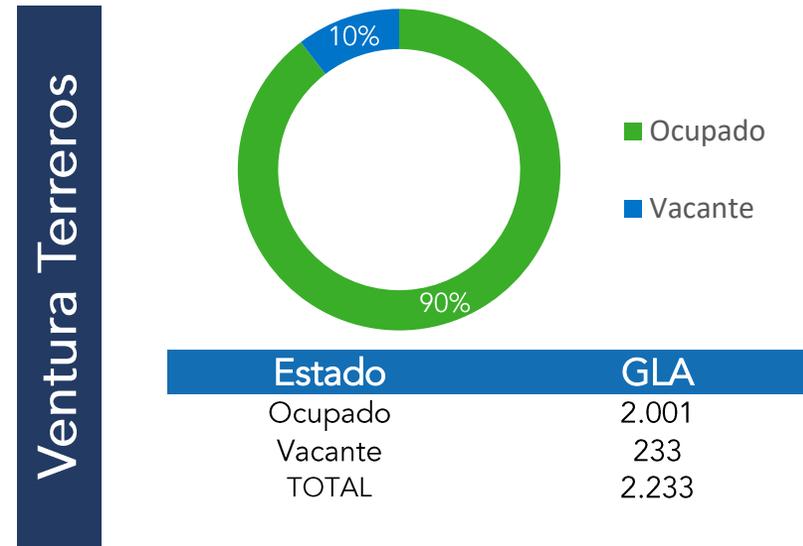
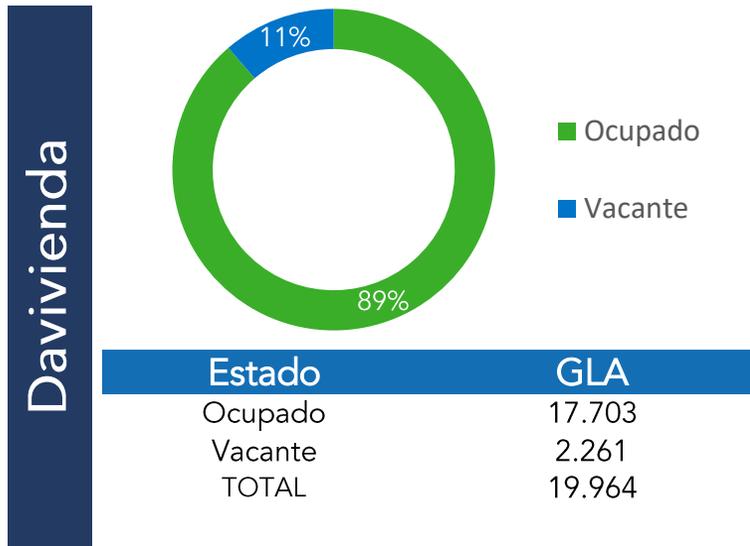
M2 de área vacante por portafolio



% de área vacante por portafolio

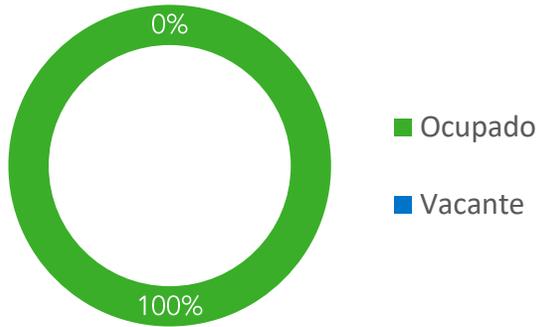


Portafolio	Área			TIN		% Participación	
	Ocupación	Vacancia	Total	Ocupación	Vacancia	Ocupación	Vacancia
Davivienda	17.703	2.261	19.964	20,9%	2,7%	89%	11%
Itaú	5.331	146	5.477	6,3%	0,2%	97%	3%
Arroba	4.533	221	4.754	5,3%	0,3%	95%	5%
T7-T8	2.023	0	2.023	2,4%	0,0%	100%	0%
Ventura Terreros	2.001	233	2.233	2,4%	0,3%	90%	10%
Jamar	30.469	0	30.469	35,9%	0,0%	100%	0%
Spring Step	1.031	0	1.031	1,2%	0,0%	100%	0%
Zona Franca Bogotá	12.702	0	12.702	15,0%	0,0%	100%	0%
Zona Franca la Candelaria	6.118	0	6.118	7,2%	0,0%	100%	0%
Total	81.910	2.819	84.771	97%	3%		



- De los 12 inmuebles vacantes:
- 11 Corresponden a Edificio Davivienda Barranquilla
- 1 Corresponde a Bogotá- Ciudad Jardín

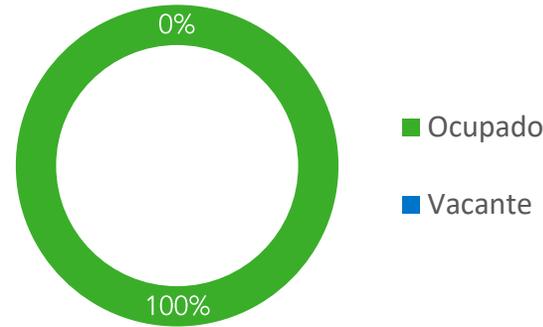
Spring Step



■ Ocupado
■ Vacante

Estado	GLA
Ocupado	1.031
Vacante	0
TOTAL	1.031

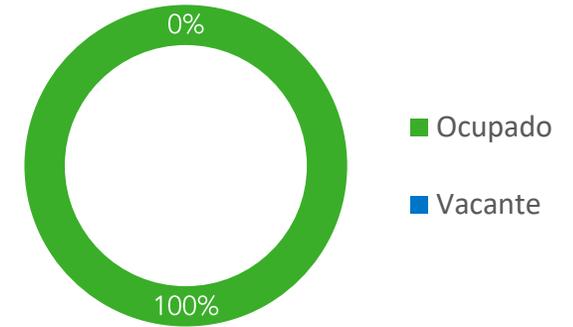
T7T8



■ Ocupado
■ Vacante

Estado	GLA
Ocupado	2.023
Vacante	0
TOTAL	2.023

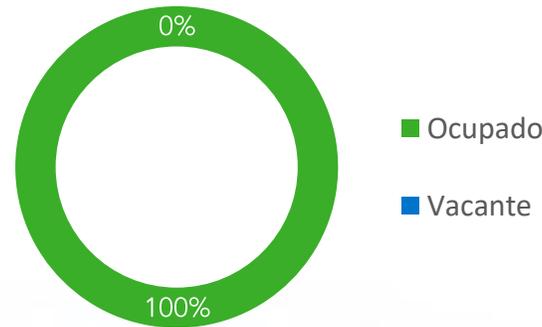
Zona Franca Bogotá



■ Ocupado
■ Vacante

Estado	GLA
Ocupado	12.702
Vacante	0
TOTAL	12.702

Zona Franca Cand.



■ Ocupado
■ Vacante

Estado	GLA
Ocupado	6.118
Vacante	0
TOTAL	6.118

1.3



ESTADO DE CONTRATOS



Seguimiento a Vencimientos y Renovaciones

VENCIMIENTOS SEGUNDO SEMESTRE 2024

Portafolio	Julio			Agosto			Octubre			Diciembre		
	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor
Arroba	1	81	\$ 9.338.411				0	0	0	1	279	\$ 5.460.223
Itaú				1	299	\$40.326.283	0	0	0	0	0	0
Davivienda							1	223	\$3.500.000	0	0	0
TOTAL	1	81	\$ 9.338.411	1	299	\$40.326.283	1	223	\$3.500.000	1	279	\$ 5.460.223

DETALLE DE RENOVACIONES

Mes	Portafolio	Contrato	Inmueble	Fecha de Vencimiento	Renovación
Julio	Arroba	CRA 7 - Hampton BBI	Cra 7 - Hampton	30/07/2024	Renovó
Agosto	Itaú	Av Chile	Itaú Corpbanca Colombia	15/08/2024	Renovó
Octubre	Davivienda	Museo del Oro	Auros	31/10/2024	No Renovó
Diciembre	Arroba	San Juan 80	Savia Salud	31/12/2024	No Renovó

- Del calendario de vencimientos y renovaciones en el transcurso del segundo semestre 2024 corte diciembre; se han renovado 2 contratos y se ha dado por finalizado 2 contratos.

Novedades de contratos

Portafolio	Arrendatario	GLA	Valor m2	Canon Mensual	Fecha de inicio	Fecha incremento	Incremento %	Condiciones
Zona Franca La Candelaria		3478	\$ 21.671	\$ 5.368.260	01/02/2023	01/02/2024	IPC mes de Febrero	Comunicado terminación de contrato , El 20 de noviembre PGP realizó la radicación de la demanda. Definieron el 28 de noviembre. Concepto de facturación : sumas adeudadas por permanencia en el inmueble luego de terminación del contrato de arrendamiento bodega 1 mz p zf la candelaria (mes – año) – favor girar a cuenta de ahorros banco Bancolombia tit. co. univ. no. 031-00017601 Póliza de Cumplimiento, PGP confirma no proceder a hacer la solicitud al arrendatario de la actualización.
Ventura Terreros		196	\$ 73.924	\$ 7.103.360	18/10/2022	21/10/2024	IPC Septiembre Variación Anual	*Penalidad por no apertura , de acuerdo al status de la administración al día 22 de diciembre, el arrendatario adeuda noviembre y penalidad por no apertura.
Arroba		279	\$ 73.793	\$ 5.460.223	29/08/2019	01/01/2025	IPC año anterior + 2%	*Recepción San Juan 80 , el 26 de diciembre el arrendatario realizó la entrega del local a MTS.
T7/T8		2.468	\$ 58.961	\$158.949.158	23/08/2016	23/10/2024	IPC más 1%	*Solicitud del arrendatario para renegociación de contrato , el 19 de noviembre el arrendatario envía contrapropuesta, el GI realiza el análisis en diciembre y se emite respuesta. Pendiente respuesta arrendatario.
Ventura Terreros		34	\$ 73.185	\$ 4.181.707	24/11/2017	24/11/2024	IPC año anterior	*Solicitud de Alivio , Titularizadora no aprobó el descuento del alivio en el canon, el 26 de diciembre se remitió por parte de Pentaco respuesta al arrendatario.
Itaú		364	\$ 18.169	\$ 6.609.882	01/09/2019	16/08/2025	IPC año anterior	Copropietarios , solicitaron reunión a través de la administradora de la copropiedad para revisar temas de PH pendientes, 11 am.

1.4

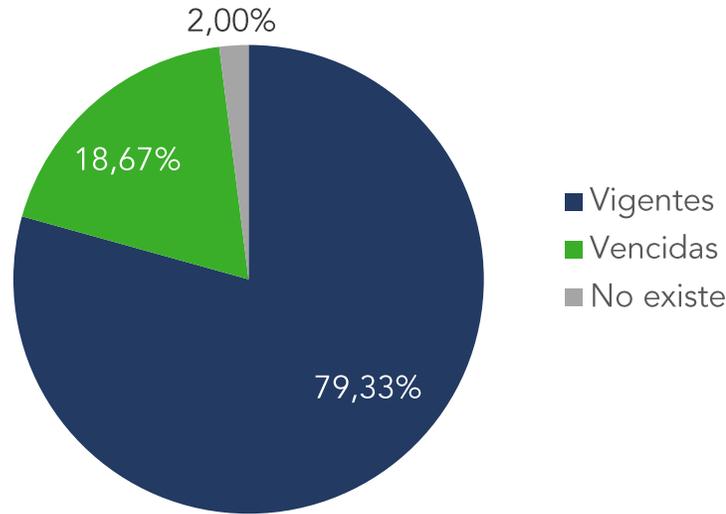
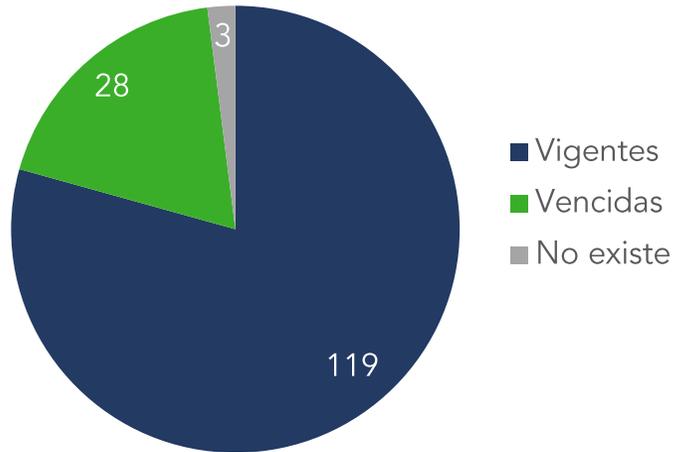


ESTADO DE PÓLIZAS



Estado total de las pólizas (144)
Universalidad TIN

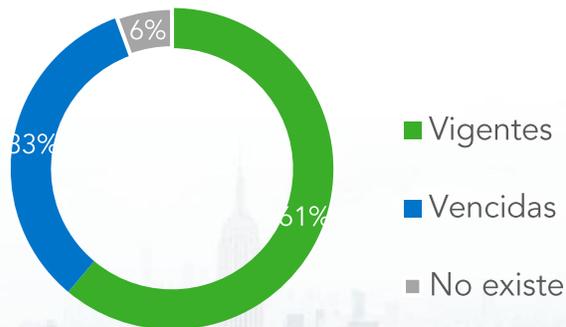
Estado total de las pólizas (%)



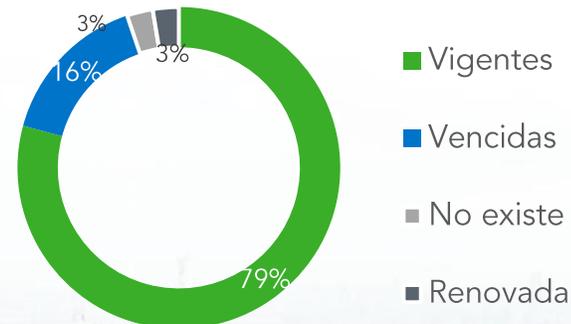
Portafolio	Pólizas vencidas
Arroba	San Juan 80, Forever 21, Riss Tong e Inversiones Leam
Davienda	Ventura Plaza, Torre Central, Cure LATAM, VG Medical
Itaú	Regional Antioquia
Spring Step	Sonría
T7-T8	T7T8- * Tendiendo en cuenta que la póliza se venció el 31 de diciembre, las noas de cobertura fueron recibidas el 2 de enero 2025
Ventura Terreros	Ventura Terreros

Detalle de pólizas por clasificación - 144

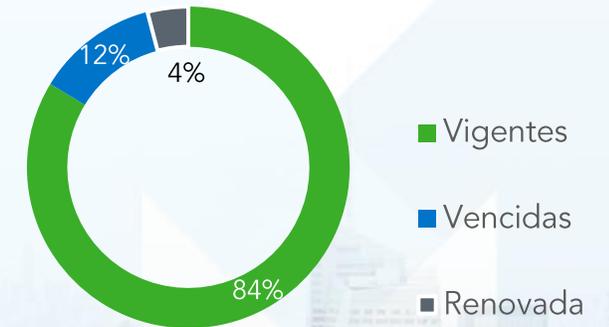
CUMPLIMIENTO (18)



RESP. CIVIL (77)



TODOS RIESGO (49)



2



INFORME ECONÓMICO



2.1



EJECUCIÓN
PRESUPUESTAL



	Presupuestado / Ejecutado		VARIACIÓN		Presupuestado / Ejecutado		VARIACIÓN	
	Diciembre	Diciembre	Absoluta	%	Acumulado	Acumulado	Absoluta	%
INGRESOS								
100 Rentas Oficina	761	655	-106	86%	8.909	7.608	-1.301	85%
101 Rental Retail	2.029	2.053	24	101%	23.844	24.417	573	102%
102 Rentas Industrial	937	1.013	76	108%	10.848	11.643	794	107%
104 Rentas Depósito	2	2	0	100%	22	22	0	100%
Canon Variable	0	0	0	0%	0	0	0	0%
*Ingresos por Arrendamiento (+)	3.729	3.723	-6	100%	43.624	43.690	66	100%
105 Ingresos Reembolsables	18	0	-18	0%	211	0	-211	0%
Ing. Reembolsables (+)	18	0	-18	0%	211	0	-211	0%
106 Ingresos Extraordinarios	0	2	2	0%	0	41	41	0%
*Otros Ingresos (+)	0	2	2	0%	0	41	41	0%
Vacancia (-)	9	0	-9	0%	1.115	0	-1.115	0%
Vacancia Artificial (-)	26	0	-26	0%	298	0	-298	0%
Cartera No Recuperable (-)	37	0	-37	0%	436	0	-436	0%
INGRESOS NETOS	3.675	3.725	50	101%	41.986	43.731	1.745	104%
201 Servicios Generales	9	3	-6	30%	133	107	-25	81%
202 Mantenimientos Preventivos	14	189	175	1354%	1.298	928	-371	71%
203 Imprevistos	6	13	7	223%	72	159	87	221%
204 Impuestos	0	0	0	0%	2.592	2.555	-36	99%
205 Primas de Seguro	0	0	0	0%	226	0	-226	0%
206 Otros Gastos Operacionales	29	61	32	212%	761	740	-21	97%
*Administración y Otros	58	266	209	462%	5.082	4.490	-592	88%
(+) GASTOS OPERACIONALES	58	266	209	462%	5.082	4.490	-592	88%
TOTAL OPEX	58	266	209	462%	5.082	4.490	-592	88%
NOI (Utilidad Operativa Neta)	3.618	3.459	-159	96%	36.904	39.241	2.337	106%
NOI (%)	98%	93%			88%	90%		

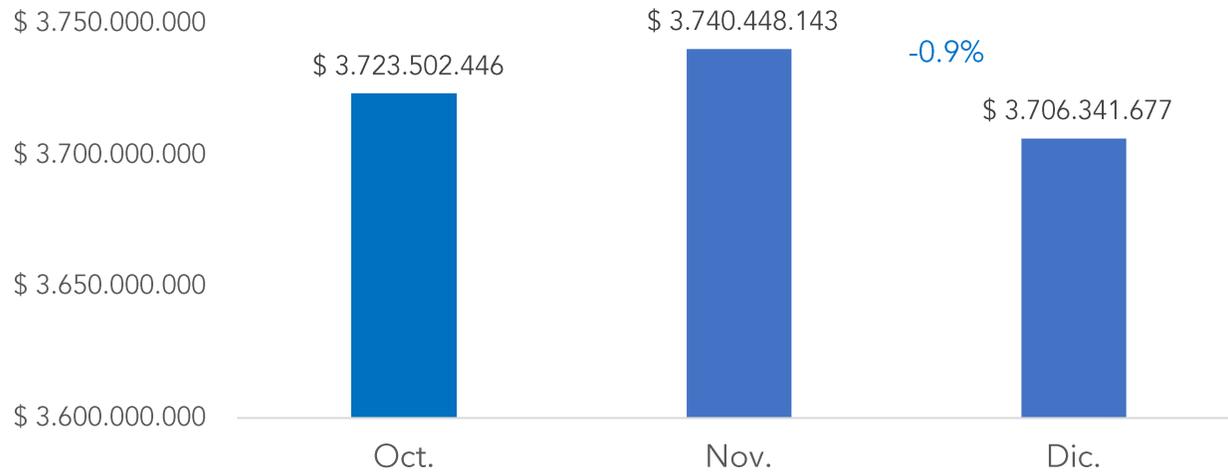
2.1



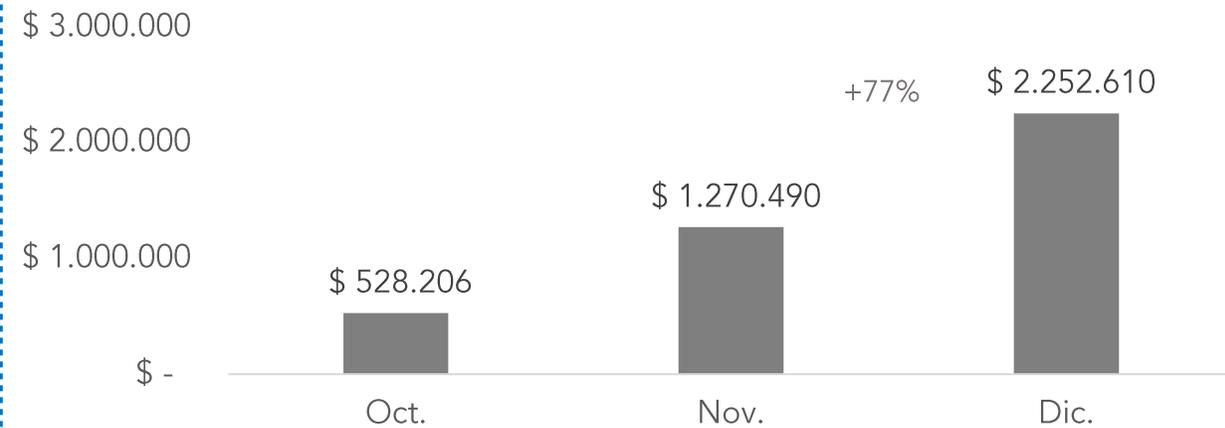
FACTURACIÓN



Recaudo de Canon mensual



Interés de mora mensual



- Al corte 08 de enero se ha recaudado el 98% de la facturación de diciembre.
- Valores antes de IVA.

Variable mensual



Canon mensual: Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$ 3.723.430.755**

Variable mensual: Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$ 15.948.030**

Intereses de mora: Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$ 1.350.435**



CARTERA



Recaudo de Canon mensual



Cartera no vencida					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
Tractocar	31/12/2024	0	\$ 1,56	Intereses de mora, cartera no vencida	
Sonria	31/12/2024	0	\$ 0,67	Intereses de mora, cartera no vencida	
La Olla Criolla	31/12/2024	0	\$ 0,10	Intereses de mora, cartera no vencida	
Shikoko	31/12/2024	0	\$ 0,07	Intereses de mora, cartera no vencida	
Total cartera no vencida			\$ 2,41		

Cartera corriente					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
Tractocar	6/12/2024	25	\$ 89,69	Realizó pago el 03 de enero 2025	
Sonria	10/12/2024	21	\$ 42,25	Confirma pago para el 15 de enero	
Coosalud	16/12/2024	15	\$ 8,94	Pendiente confirmación de pago	
La Olla Criolla	5/12/2024	26	\$ 5,44	Abono el 02 de enero \$ 3M	
Otros arrendatarios			\$ 0,40	Recuperación \$93M, Total \$54M	
Total cartera corriente			\$ 146,72		

Cartera morosa					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
BBI	30/11/2023	397	\$ 25,85	Deuda calificada	
La Olla Criolla	05/11/2024	56	\$ 2,19	Realizó pago el 02 de enero	
Coosalud	19/11/2024	42	\$ 0,56	Intereses, pendiente confirmación	
Tractocar	31/10/2024	61	\$ 0,15	Intereses de mora, se cruza con anticipo	
Otros arrendatarios	30/11/2024		\$ 0,10	Intereses de mora Olla Criolla, Shikoko	
Total cartera morosa			\$ 28,83		

Total cartera al 31 de diciembre \$ 177,96 Recuperación \$95M-BBI \$26M, Total 57M



3

INFORME TÉCNICO



3.1



**CRONOGRAMA DE
MANTENIMIENTO
PREVENTIVO**



Estatus plan de mantenimiento 2024

- Ejecución Presupuestal por Portafolio

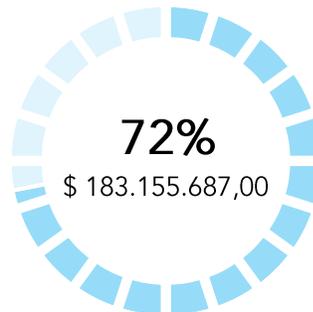
EJECUCIÓN PRESUPUESTO ARROBA

\$ 10.334.912,00



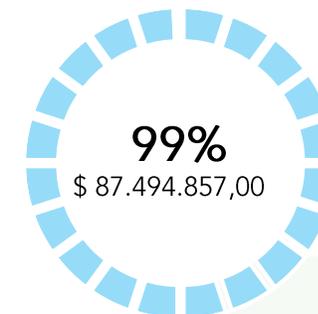
EJECUCIÓN PRESUPUESTO DAVIVIENDA

\$ 254.540.152,40



EJECUCIÓN PRESUPUESTO ITAÚ

\$ 88.136.829,66



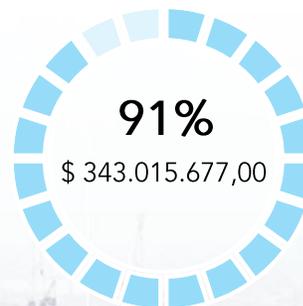
EJECUCIÓN PRESUPUESTO JAMAR

\$ 388.988.818,30



EJECUCIÓN PRESUPUESTO ZF BOGOTÁ

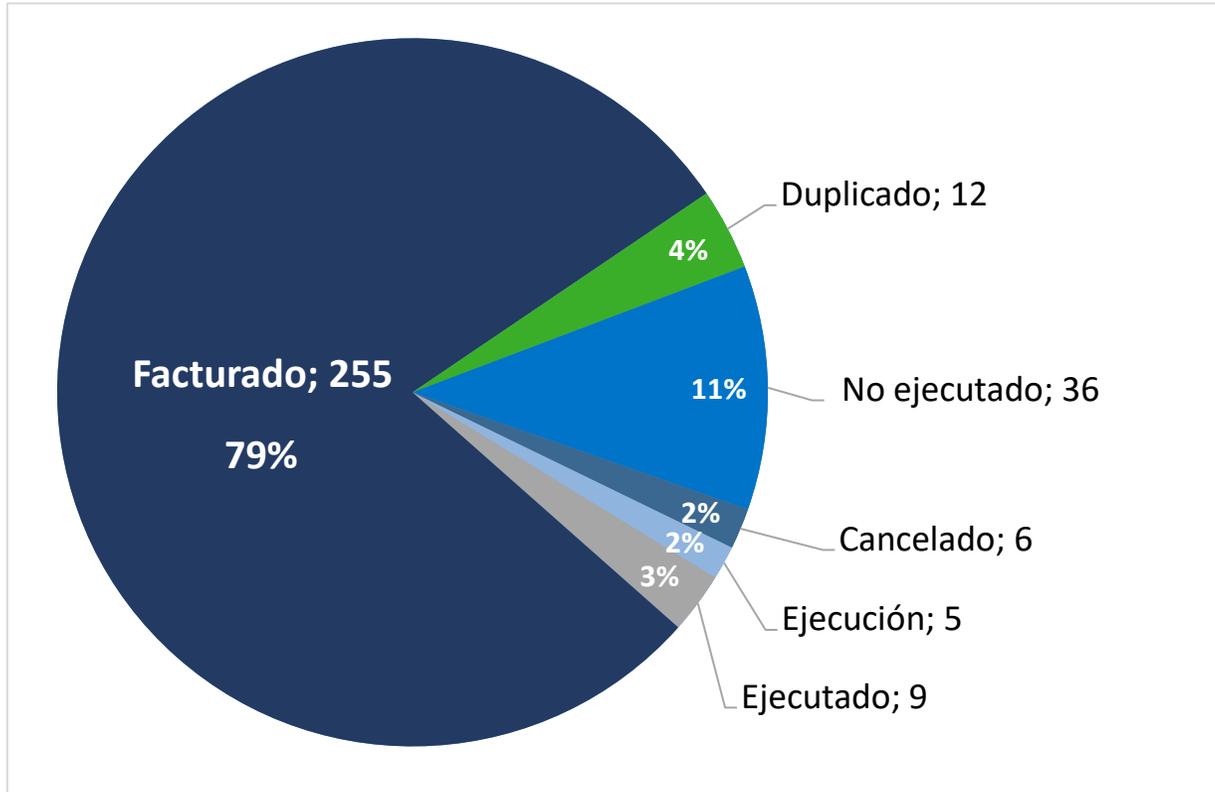
\$ 378.641.693,49



EJECUCIÓN PRESUPUESTO ZF CANDELARÍA

\$ 177.798.000,00





322 Mantenimientos programados con corte a diciembre, con los siguientes estados:

- ✓ **12** Duplicados: (mantenimientos con presupuesto duplicado).
- ✓ **35** No ejecutado: (no existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, Administración de segundo nivel ZF Candelaria).
- ✓ **6** Cancelado: (6) (venta activo Ocaña).
- ✓ **6** En Ejecución: (actividad en desarrollo).
- ✓ **11** Ejecutados: (ejecutado – pendiente facturación del proveedor).
- ✓ **254** Facturados: (ejecutado-pagado).

- ✓ Mantenimientos ejecutados a satisfacción **265** - **82%**.
- ✓ Mantenimientos en proceso de ejecución y cierre **6** - **2%**.
- ✓ Mantenimientos no programados, cancelados, duplicados **51** - **16%**.

- **Duplicados (12)** : Actividades con presupuesto duplicado.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Febrero	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Saneariamiento Tanques Agua	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Cubierta / Membrana	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Escaleras	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Marzo	Equipos	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Julio	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Julio	Cubierta / Membrana	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Septiembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Septiembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado

Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
ZF CANDELARIA	Lote P127	Enero	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Febrero	Cubierta / Membrana	En el comité de seguimiento técnico (Davivienda, Titularizadora, Pentaco, MTS) par5a definir el cambio de la impermeabilización de cubierta, costos de implementación 60% DAV y 40% TC. Ejecución del proyecto a cargo de Davivienda. Proyecto ejecutado y entregado a satisfacción en diciembre 2024. Se proyecta presupuesto Capex para 2025 para cubrir el costo de implementación correspondiente al propietario.	No Ejecutado
JAMAR	JAMAR	Febrero	Redes hidráulicas	NO EJECUTADO - Seguimiento informe del proveedor de mantenimiento del pozo séptico, Mantenimiento ejecutado por el Arrendatario.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Febrero	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	20 de Julio	Marzo	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención	No Ejecutado
DAVIVIENDA	LOPERENA	Marzo	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención	No Ejecutado
ARROBA	CRA 7- Hampton BBI	Marzo	Equipos	Rubro destinado para correctivos.	No Ejecutado
ARROBA	CRA 7- Hampton AV VILLAS	Marzo	Equipos	Rubro destinado para correctivos.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Marzo	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad.	No Ejecutado

Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Centro de Recaudo	Abril	Cubierta / Membrana	No ejecutado - Cubierta en buen estado.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CARRERA 42 ENVIGADO	Abril	Cubierta / Membrana	No ejecutado - Arrendatario no autorizo ingreso.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Abril	Iluminación	Iluminación en buen estado, no requiere intervención - Sujeto a verificación de visita táctica en noviembre.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Abril	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	LOPERENA	Abril	Cubierta / Membrana	Cubierta en buen estado	No Ejecutado
DAVIVIENDA	San Juan del Cesar	Abril	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Ejecutado por el arrendatario - no requiere intervención.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Abril	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ARROBA	Riss Tong	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ARROBA	LVAH	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ARROBA	Kokoriko Villavicencio	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Mayo	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	El Prado	Junio	Equipo Eyector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Junio	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Julio	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Agosto	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CARRERA 42 ENVIGADO	Septiembre	Escaleras	No se ejecuta. Se recibe informe del proveedor C. Pulido quien indica estructura en buen estado. Se propone completar un tramo faltante de la estructura. Pendiente cotizar con proveedor.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Septiembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	El Prado	Octubre	Equipo Eyector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	La Mesa	Octubre	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Pendiente ejecución por razonamiento de agua en la zona. Se cancela servicio por razonamiento de agua, materia prima necesaria para realizar el mantenimiento se proyecta para 2025	No Ejecutado
JAMAR	JAMAR	Octubre	Iluminación	En seguimiento, visita mensual al activo, a la fecha no se han presentado solicitudes por arrendatario en daños de luminarias. No requiere intervención.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	CALLE 23	Noviembre	Cubierta / Membrana	En el comité de seguimiento técnico (Davivienda, Titularizadora, Pentaco, MTS) par5a definir el cambio de la impermeabilización de cubierta, costos de implementación 60% DAV y 40% TC. Ejecución del proyecto a cargo de Davivienda. Proyecto ejecutado y entregado a satisfacción en diciembre 2024. Se proyecta presupuesto Capex para 2025 para cubrir el costo de implementación correspondiente al propietario.	No Ejecutado
ITAÚ	Regional Antioquia	Noviembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	El activo está en obra, Adecuación de locales 101, 102 y 103. Posterior a la finalización de las adecuaciones se procederá con el aseo de las áreas.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Noviembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	El Prado	Diciembre	Equipo Ejector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Diciembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

- **Cancelado (6):** Activos que no hacen parte del portafolio TIN (Ocaña)

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Ocaña	Febrero	Cubierta / Membrana	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Febrero	Escaleras	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Junio	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Junio	Cubierta / Membrana	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Septiembre	Subestación Eléctrica	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Septiembre	Tableros Eléctricos	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado

- **En ejecución (6):** Actividades en desarrollo.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	PROVEEDOR	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Marzo	Equipos	Gatria	Rubro correspondiente a Telemedida - SEGUIMIENTO PROVEEDOR	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Mayo	Saneamiento Tanques Agua	DESARROLLADORA	Aprobado presupuesto de Mtto Por Alianza y TC el 25/10/24. TC aprueba Acuerdo de Servicios el 13/11.	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Agosto	Sistema Extinción de Incendios	DESARROLLADORA	Aprobado presupuesto de Mtto Por Alianza y TC el 25/10/24. TC aprueba Acuerdo de Servicios el 13/11.	Ejecución
DAVIVIENDA	Ocaña	Octubre	Cubierta / Membrana	CONSTRUCCIONES PULIDO HEREDIA	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN. TC aprueba (23/12/24) uso de presupuesto para la puesta a punto de la iluminación de los locales de Regional Antioquia (cables hurtados)	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Sistema Extinción de Incendios	DESARROLLADORA	Presupuesto para mantenimiento de Subestación	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Subestación Eléctrica	DESARROLLADORA	En seguimiento activación de RPH segundo nivel. 9/10/2024 de acuerdo con el correo remitido el 26 de sep por parte del proveedor de servicio se encuentra en el fondo alianza para su aprobación. En el comité primario de 21/10/24 TC aprueba la ejecución de los mantenimientos.	Ejecución

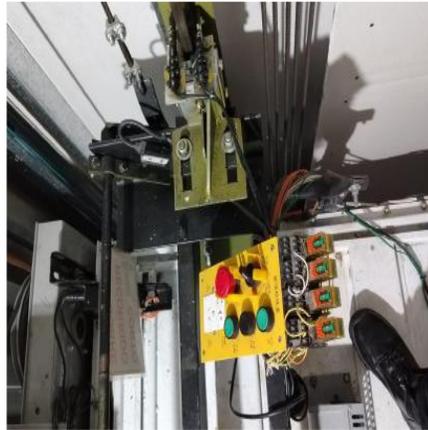
3.2



**ACTIVIDADES DE
MANTENIMIENTO
CORRECTIVO**



Ejecución de mantenimiento Preventivo – Loperena



Mantenimiento preventivo de ascensores	
<p>Actividad</p> <p>Se realizó el mantenimiento preventivo del sistema de transporte vertical, llevándose a cabo todas las actividades necesarias, completas y rutinarias, para garantizar el buen estado y la funcionalidad del equipo.</p> <p>Estado: se encuentra operativo, pero se debieron realizar unos correctivos para lograr certificar el equipo.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 2.024.999</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantizar el buen estado del sistema de transporte vertical. Prevenir fallos o daños futuros. Mantener la funcionalidad del equipo. Prolongar la vida útil del sistema. 	<p>Proveedor</p> <p>GOLD ASCENSORES</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>13 de diciembre</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>1 día</p>





Mantenimiento correctivo de ascensor	
<p>Actividad</p> <p>Se identificaron algunas irregularidades en el equipo que impedían realizar su certificación anual correspondiente. Por esta razón, fue necesario intervenir y corregir las observaciones señaladas por el ente certificador.</p>	<p>Costo</p> <p>El costo se encuentra razonado en el mantenimiento preventivo \$ 2.024.999</p>
<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantizar la certificación anual del equipo. • Cumplir con las normativas de certificación. • Mantener la conformidad con estándares de calidad y seguridad. 	<p>Proveedor</p> <p>GOLD ASCENSORES</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>18 de diciembre</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>1 día</p>



Ejecución de Mantenimiento Preventivo – Cendis Jamar



Mantenimiento – Aseo Mantenimiento y Jardinería	
<p>Actividad</p> <p>Mantenimiento de zonas comunes, poda de áreas verdes, limpieza de canales, seguimiento de equipos y acompañamiento a proveedores.</p> <p>Estado: Finalizado sin novedades.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 5.844.219</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad para los trabajadores. • Reducción de responsabilidades civiles y penales. • Confiabilidad de los equipos. 	<p>Proveedor</p> <p>Accione</p>
	<p>Fecha de ejecución</p> <p>Del 1 al 31 de diciembre</p>
	<p>Tiempo de ejecución</p> <p>31 días</p>

Ejecución de mantenimiento Preventivo – Itaú Alto Prado



Fumigación y poda de jardines	
<p>Actividad</p> <p>Se realizó la poda de jardines, aplicación de fungicida y demás actividades para la preservación de las jardineras.</p> <p>Estado: Finalizado sin novedades.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 668.600</p>
<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Control de plagas. • Salud Vegetal. • Fomentar el crecimiento. • Estética apropiada y ambiental. 	<p>Proveedor</p> <p>BOV CONSTRUCCIONES Y EQUIPOS</p> <p>Fecha de ejecución 12 de diciembre 2024</p> <p>Tiempo de ejecución 1 día</p>

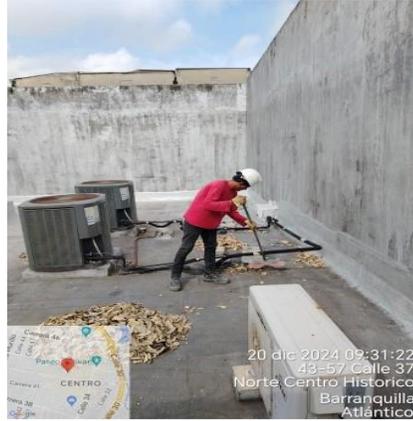
Ejecución de mantenimiento Preventivo – Zona Franca la Candelaria



Control y Mantenimiento de Vegetación	
<p>Actividad</p> <p>Se realizó corte y retiro de maleza, recolección de residuos sólidos y material vegetal en desarrolladora zona franca MZP 127</p> <p>Estado: Finalizado sin novedades.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 1.667.049</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eliminar la maleza • Prevenir la proliferación de plagas. • Mejora la apariencia del área. 	<p>Proveedor</p> <p>DESARROLLADORA</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>12 de diciembre de 2024</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>1 día</p>



Ejecución de mantenimiento Preventivo – Centro de Recaudo Davivienda



Mantenimiento preventivo a cubierta técnica

Actividad

Se llevó a cabo la limpieza y el retiro del material acumulado en la cubierta técnica, producto de la caída de chamizos de los árboles cercanos y la arenilla arrastrada por las brisas, lo cual ha ocasionado el deterioro del manto asfáltico.

Costo

\$ 450.000

Estado: Finalizado sin novedades.

Objetivo

- Eliminar el material acumulado.
- Prevenir daños adicionales al manto asfáltico.
- Restaurar el estado de la cubierta técnica.
- Mantener la infraestructura en condiciones óptimas.

Proveedor

ARKON

Fecha de ejecución

20 de diciembre del 2024

Tiempo de ejecución

1 día

Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Edificio Business 58



Fumigación para locales	
<p>Actividad</p> <p>Fumigación general de los locales 1 y 2 del primer piso, debido a problemas con el comején.</p> <p>Estado: Finalizado, se mantiene en seguimiento para garantizar la erradicación.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 500.000</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevención de futuras infestaciones. • Protección de bienes materiales. • Erradicación de comején que se presenta en los locales. 	<p>Proveedor</p> <p>ARKON</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>Del 09 al 12 de diciembre del 2024</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>4 días</p>

Ejecución de Mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca Candelaria



Mantenimiento y prevención en la estructura de la bodega

Actividad

Debido al mal estado de las tejas y al riesgo que representaban, se procedió a realizar su correspondiente retiro y disposición final. Además, para prevenir la entrada de bichos y animales a través de los calados de la fachada, se instaló superboard, y se llevó a cabo la limpieza de la canal.

Costo

\$ 2.816.968 + IVA
 \$ 13.304.676 + IVA

Estado: Finalizado sin novedades.

Objetivo

- Prevenir accidentes por caída de tejas.
- Prevenir la invasión de plagas.
- Mantener un ambiente controlado y seguro.
- Garantizar el buen drenaje y evitar el rebose de aguas lluvias.

Proveedor

DESARROLLADORA

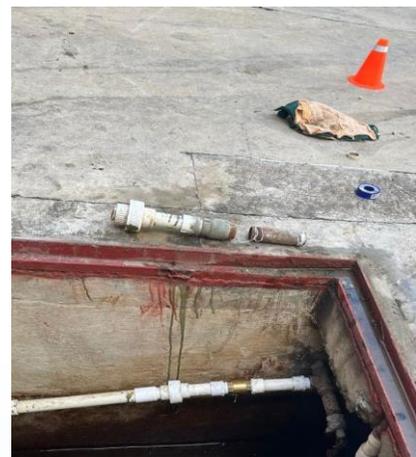
Fecha de ejecución

Del 09 al 13 de diciembre de 2024

Tiempo de ejecución

05 días

Ejecución de Mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria



Mantenimiento Correctivo de sistema hidráulico

Actividad

Se realizó el cambio de Niple y contactor del sistema de bombeo de agua potable, daños derivados de la emergencia por ruptura de tubería en el cuarto de equipos (electrobombas).

Estado: Finalizado sin novedades.

Costo

\$ 692.793 + IVA

Objetivo

- Restablecer el funcionamiento del sistema de bombeo de agua.
- Garantizar la integridad y eficiencia del sistema de distribución de agua potable.
- Prevenir futuros daños por fallas en la infraestructura de tuberías y equipos eléctricos.

Proveedor

DESARROLLADORA

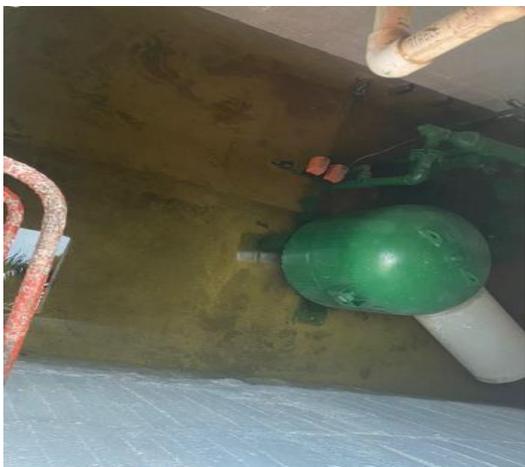
Fecha de ejecución

05 de diciembre de 2024

Tiempo de ejecución

1 días

Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria



Atención de emergencia y reparación de fuga	
<p>Actividad</p> <p>Debido a un golpe de ariete, se rompió una unión universal en un tramo de tubería dentro del cuarto de agua potable, lo que causó una inundación. Se realizó la succión del agua y el reemplazo del tramo dañado.</p> <p>Estado: Finalizado sin novedades.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 1.026.300 + IVA</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restaurar el suministro de agua potable. • Prevenir daños mayores. • Mantener la integridad del cuarto de agua potable. 	<p>Proveedor</p> <p>DESARROLLADORA</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>1 de Diciembre</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>1 Día</p>

Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria



Succión de PTAR y limpieza de tubería séptica	
<p>Actividad</p> <p>Se realizó la succión de residuos de PTAR y limpieza de tubería séptica para mayor flujo de residuos. se realizó la inspección por posible fuga al interior del tanque.</p> <p>Estado: Finalizado sin novedades.</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 5.901.227 + IVA</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejorar el flujo de residuos. • Prevenir problemas de fugas. • Mantener la funcionalidad del sistema séptico. • Garantizar un entorno saludable y prevenir riesgo de contaminación. 	<p>Proveedor</p> <p>DESARROLLADORA</p> <p>Fecha de ejecución</p> <p>Del 27 al 28 de noviembre del 2024</p> <p>Tiempo de ejecución</p> <p>2 días</p>



Mantenimiento correctivo sistema de agua potable

Actividad

Debido a los fallos recurrentes en el breaker del tablero de las bombas de agua potable y en los dos flotadores eléctricos del pozo eyector, se procedió con su reemplazo.

Estado: Finalizado sin novedades.

Costo

\$ 959.547 + IVA

Objetivo

- Garantizar el funcionamiento continuo del sistema de bombo.
- Prevenir fallos futuros.
- Asegurar el suministro de agua.
- Asegurar el control adecuado del nivel de agua.

Proveedor

DESARROLLADORA

Fecha de ejecución

25 de noviembre

Tiempo de ejecución

1 día

Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Alto Prado Barranquilla



Cambio de impermeabilización de tanque de agua potable

Actividad

Debido al cumplimiento de la vida útil de la membrana del tanque de agua potable y su avanzado estado de desgaste, se procedió a su reemplazo por una nueva membrana de PVC DANOSA.

Estado: Finalizado sin novedades.

Objetivos

- Garantizar la calidad del agua.
- Extender la vida útil del sistema.
- Cumplir con normativas de seguridad y mantenimiento.
- Reducir costos a largo plazo.

Costo

\$ 29.370.068 + IVA

Proveedor

IMPRO

Fecha de ejecución

Del 29 de octubre al 28 de noviembre del 2024

Tiempo de ejecución

31 días

En ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Cendis Jamar



Mantenimiento correctivo de sistema RCI	
<p>Actividad</p> <p>Actualmente se está llevando a cabo el reemplazo de varios accesorios y componentes del sistema de RCI en la bodega de Jamar, debido al desgaste progresivo que han experimentado y a que han superado su vida útil.</p> <p>Estado: El avance es del 70%</p>	<p>Costo</p> <p>\$ 51.777.500 + IVA</p>
<p>Objetivo</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantizar el funcionamiento óptimo del sistema. Prolongar la vida útil del sistema. Mantener la infraestructura en condiciones óptimas. Prevenir posibles fallos o interruptores. 	<p>Proveedor</p> <p>ESSD</p> <p>Fecha de inicio</p> <p>16 de diciembre del 2024</p> <p>Tiempo de ejecución hasta la fecha</p> <p>20 días</p>

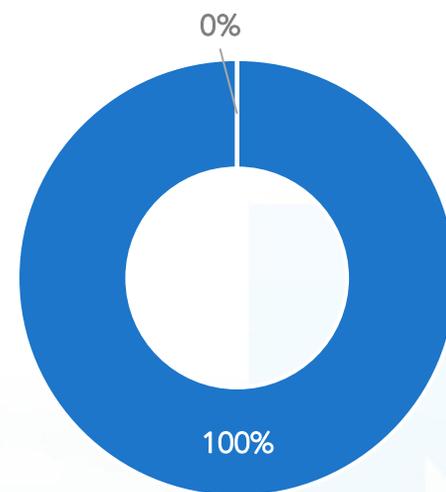
A blue square with rounded corners containing the white text '3.3'. The square is set against a white background with a subtle drop shadow.

VISITAS TÉCNICAS



No. <input type="checkbox"/>	DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/>	CIUDAD <input type="checkbox"/>	ACTIVO <input type="checkbox"/>	PORTAFOLIO <input type="checkbox"/>
1	BOLIVAR	CARTAGENA	CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	DAVIVIENDA
2	BOLIVAR	CARTAGENA	CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	DAVIVIENDA
3	BOLIVAR	CARTAGENA	SANTA LUCIA EJECUTIVOS	DAVIVIENDA
4	BOLIVAR	CARTAGENA	LA MATUNA, EDIF. CREDINVER	ARROBA
5	BOLIVAR	CARTAGENA	ZONA FRANCA LA CANDELARIA	ZONA FRANCA
6	BOLIVAR	CARTAGENA	ZONA FRANCA LA CANDELARIA	ZONA FRANCA
7	ATLANTICO	GALAPA	Cendis Lote San José 1 - B3 Jamar	JAMAR
8	SUCRE	SINCELEJO	CALLE 23	DAVIVIENDA

- 8 Visitas programadas para diciembre.
Realizadas al 100%.



■ EJECUTADO ■ SIN EJECUTAR

Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
134	Sincelejo	Davivienda	Local 101	20/12/2024	Sistema de suplencia: Se debe validar los mantenimientos de las plantas eléctricas	Eléctrico	Administración
					Película de puerta de vidrio: Frost de cenefa en Frost al ingreso de cajeros deteriorada, se recomienda cambiar	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Tubería: se evidencia tubería sobre la fachada que se encuentra pendiente por limpiar y pintura.	Hidráulico	Arrendatario
					Barandas. Se evidencian las barandas, pasamanos y estructura base se encuentran deterioradas.	Estructura	Arrendador
					Guarda escobas: se evidencian guarda escobas rotos y despegados.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Avisos internos: se recomienda renovar avisos de campañas de uso buen uso de los baños, debido a que se encuentran deteriorados.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Baldosas: se evidencian baldosas fisuradas en baño de hombre, se recomienda su cambio.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Señalética: se evidencia señalética de evacuación deteriorada - no se encuentra instalado viso de cajero 2.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Humedad: se recomienda efectuar control de humedades en el área de jardines.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Jardinería flotante: se evidencian materas en muro posterior deterioradas, se recomienda mantenimiento general.	Particiones y Acabados	Arrendatario
Puertas de madera: se evidencian puertas de acceso a patio con falta de mantenimiento y pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario					
Cables de sensor de puerta: se evidencian cables desorganizados, se recomienda instalar canaleta.	Particiones y Acabados	Arrendatario					



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Viga: Se evidencia en bodega principal desprendimiento de acabado de concreto en viga superior.	Estructura	Arrendador
					Portería: barandas 2 piso se encuentra oxidadas se evidencia que han cambiado tramos pero no aplicaron anticorrosivo y se están volviendo a oxidar las zonas que cambiaron se requiere urgente hacer el tratamiento de anticorrosivo y pintura, zona de retiro de baranda sin señalizar	Estructura	Arrendador
					Cubierta: Bodega de Recibo presenta filtraciones requiere mantenimiento remates de cubierta hacia canales y remates por encima y debajo de viga canal en bajantes	Envolvente	Arrendador
					Muros: Se evidencian muros de mampostería golpeados por montacargas al interior de la bodega principal, filtración de humedad en muros y requieren pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Muro envolvente: muro envolvente de lámina de fachada requiere limpieza, se evidencia contaminación y material particulado en la bodega principal.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Señalización: Requiere señalización de cuartos técnicos en puertas, señalización y marcación de equipos RCI bombas agua potable marcación de pisos de limitación de estantería y zona de circulación de montacargas y peatonal	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Puertas enrollables: Se evidencia exceso de oxidación y deterioro en las puertas enrollables y oxidación en rejillas superior, se requiere mantenimiento a nivel general.	Envolvente	Arrendador



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Señalización de parqueaderos: se requiere señalización en pisos mínimo de velocidad y sendero peatonal de circulación.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Bodega de recibo de factura: techo deteriorados, estructura, canales de desagües de techo en zona de parqueaderos.	Envolvente	Arrendador
					Techo falso: techo de zona de recuperación deteriorado.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Jardinería: requiere retiro de maleza y aplicación de Randall en las zonas peatonales.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Estructura de escalera: escalera metálica de acceso a tanque RCI presenta deterioro, requiere mantenimiento.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Bordillos: se observa deterioro de bordillos y sardineles en vías de contorno de la bodega principal.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Pisos de cuarto técnico: se recomienda realizar señalización interna en pisos, según norma de SST, en subestación eléctrica	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Tanque de ACPM: se evidencia filtración de ACPM en la minilla planta de recibo.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Sistema eléctrico: transformador en zona de recibo, se evidencia que hubo cambio de bornera y fusibles, pero se observa escape de aceite del transformador.	Eléctrico	Arrendatario
					Tanque de almacenamiento: Tanques plásticos de almacenamiento de agua se encuentran fuera de servicio, se requiere al arrendatario hacer retiro del mismo.	Hidráulico	Arrendatario
Tableros eléctricos: se evidencio que los tableros de breakers no se encuentran identificados.	Eléctrico	Arrendador					

Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Tableros eléctricos: se evidencio que los tableros de breakers no se encuentran identificados.	Eléctrico	Arrendador
					Llave de jardín: se evidencia fuga de agua del tubo de 1/2" ubicado en la zona de recibo.	Hidráulico	Arrendatario
					Trampa de grasas: se evidencia la falta de mantenimiento de las mismas, se recomienda realizar la adecuación de una tapa en lámina de acero inoxidable o concreto con el fin de mejorar el aspecto estético y de salud.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Extracción: se evidencio sistema de extracción apagado, y no se encontraba en operación parte de la bodega de recibo.	Renovación o Extracción Aire	Arrendador
					Certificado de disposición final de residuos de aguas domésticas no tratadas, por entidad avalada por la entidad ambiental. Caracterización de aguas pozo séptico, se evidencia que se está haciendo limpieza a un pozo.	Sanitario	Arrendador
					Disposición final: se evidencia exceso de residuos, lo cual se encuentra expuesto al ambiente. Se solicita realizar disposición final de materiales contaminantes.	Otros Sistemas	Arrendatario



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
136	Cartagena	Davivienda	Centro Comercial Boca Grande Plaza	27/12/2024	Cielo Razo: se evidencian dos manchas de humedad en el cielo raso de Icopor y falta una parte de la pieza del guarda escoba en una esquina.	Particiones y Acabados	Administración
					Lavaplatos: al grifo del lavaplatos le falta el filtro que reduce el chorro para evitar que salpique. Se recomienda la limpieza de los dos extractores que están en los baños.	Hidráulico	Arrendatario
					Aire Acondicionado: la base metálica del equipo presenta corrosión en la parte inferior.	Aire Acondicionado	Arrendatario
137	Cartagena	Davivienda	Centro Comercial Centro Uno	18/12/2024	Fachada: La piedra instalada en la fachada tiene piezas huecas y partidas. El pin inferior de la hoja fija de la puerta principal no funciona. Perfiles metálicos instalados en el muro de la fachada frontal presentan corrosión.	Envolvente	Administración
					Muros: Muros de la cabina de cajero automático #1, #2 y #3 necesitan pintura. Muro interno de la sala principal presenta pequeño detalle de estuco y pintura por reparar.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Puertas: Sello de silicona de la puerta de la cabina de cajero automático #2 esta desprendido. Puerta de la cabina de cajero automático #1 presenta partidura en la zona inferior y el perfil de aluminio del marco esta suelto. Puerta de la cabina de cajero automático #3 se debe ajustar. Las manijas de las puertas se encuentran oxidadas. Puerta de acceso a cocina esta desajustada.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Guarda escobas: Guarda escoba de la cabina de cajero automático #2 está roto. Falta guarda escoba en la cabina de cajero automático #1 y en cabina #3 presenta deterioro.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Cielo Razo: Cielo raso de fachada presenta humedad, deterioro y una parte por reparación. Cielo raso de segunda y tercera cabina se debe pintar. Techo de pasillo presenta humedad.	Particiones y Acabados	Administración
					Muro en Cerámica: Muro enchapado cerámica en baño de hombres tiene un pequeño desprendimiento de la boquilla.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Mini Split: Equipo fuera de servicio ubicado en el archivo comedor.	Aire Acondicionado	Arrendatario

Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
138	Cartagena	Arroba	La Matuna, Ed. Credinver.	27/12/2024	Losas placas de techo en concreto ubicadas en primer y segundo piso presentan fisuras, humedad, filtración y englobe de estuco. Necesidad de mejoramiento de acabados.	Estructura	Administración
					Piedra de fachada de primer y segundo piso presentan fisuras, desprendimientos y faltantes de piezas.	Envolvente	Administración
					El ventanal y puerta de fachada de la terraza de segundo piso presenta deterioro. La ventanería interna y los pasadores también presentan deterioro.	Envolvente	Arrendatario
					La escalera fundida en concreto presenta deterioro, grietas, desprendimientos de material y oxido en las barandas.	Estructura	Arrendatario
					El piso del cuarto de basuras enchapado con cerámica presenta piezas rotas. El cuarto no tiene iluminación.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Los techos presentan humedad, fisuras y necesidad de pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Los mesones de la cocina presentan piezas picadas.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Se encuentra cableado expuesto a la intemperie y colgando, muchas zonas con deficiencia de iluminación y lámparas fundidas. No se visualiza puesta a tierra en el tablero eléctrico de los equipos de refrigeración. Hay una UPS de respaldo en el cuarto de equipos de refrigeración que no está funcionando. Se encuentra regletas y cajas metálicas oxidadas en muchos puntos.	Eléctrico	Arrendatario
					La tubería galvanizada presenta alta corrosión, las manijas de las válvulas de paso también. Los soportes de los lavamanos se encuentran con alta corrosión y con riesgo de caída. En reparaciones anteriores dejan pendiente la instalación de 4 piezas de cerámica.	Hidráulico	Arrendatario
La tubería de desagüe donde conectan los sifones de los lavaplatos en la cocina evidencian filtración de agua. La trampa de grasa se evidenció llena, se recomienda limpieza.	Sanitario	Arrendatario					
El sistema de aires acondicionados necesita revisión general y mantenimiento preventivo. En la terraza del segundo piso, en el área donde están instaladas las unidades externas de los equipos de refrigeración, no hay protección y se genera un vacío con riesgo de caída.	Aire Acondicionado	Arrendatario					

Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
139	Cartagena	Davivienda	Av. Pedro de Heredia C.C Los Ejecutivos L 405 Vitrina H	27/12/2024	Se evidencia parte de las láminas metálicas cerca a la pantalla del cajero, con corrosión. Se recomienda limpieza del costado lateral derecho, se nota sucio.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Hay un hueco en la parte superior de un muro, posible acceso de roedores. La puerta y el marco de acceso principal presentan puntos con corrosión. Se debe fijar lamina de cerramiento metálico que se encuentra en el techo. Se visualiza una estructura metálica sin armar en el interior del local.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					No está funcionando la puesta a tierra. Se debe ajustar la tapa del tablero eléctrico. Se debe ajustar la lampara interna. El letrero externo no tiene iluminación se desconocen los motivos. Se encuentran cables y regletas expuestos y desorganizados. Le falta la tapa a los tomacorrientes y a una caja hexagonal ubicada en el techo.	Eléctrico	Arrendatario
					El equipo se nota sucio, se recomienda realizar mantenimiento preventivo. Se encuentra pequeño tramo de la tubería sin recubrimiento Rubatex.	Aire Acondicionado	Arrendatario
					El extintor se encuentra vencido, descargado y la base donde va instalado no está ubicada en la pared.	Extinción	Arrendatario



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
140	Cartagena	Zona Franca	Km 9 vía Mamonal Bodega P-127 2	18/12/2024	Se encuentran desprendidas platinas en junta de dilatación en la bodega p/pal.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					En el balcón de piso 2 y piso 3 las barandas presentan corrosión y se nota deterioro en el acabado de los muros y cielo raso. Manifiesta el cliente que cuando llueve con vientos se ingresa agua por los calados ubicados en la fachada principal. En la fachada principal se encuentra desprendida una pieza de madera que soporta la malla de protección en los calados, se nota suciedad en la cerámica roja, 3 piezas con fisuras y manchas por humedad en las vigas. Los muros de la fachada lateral derecha presentan humedad y desprendimiento de pañetes. Al momento de la inspección se encontraba en reparación la cubierta por filtración de aguas lluvias.	Envolvente	Arrendador
					En uno de los muelles falta un tope de caucho y en general todos presentan golpes. En la puerta metálica desplegable se encuentra un caucho despegado. La rampa metálica presenta corrosión en la parte inferior.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Muro de baño de hombres enchapado con cerámica presenta piezas rotas y con fisuras. Muro de baño de damas también presenta piezas rotas y algunos puntos por aplicar boquilla blanca. El muro de la poceta en el cuarto de servicio presenta piezas partidas. Muro ubicado en mezanine #2 presenta fisura desde la parte superior hasta la inferior. Muro interno ubicado en la bodega p/pal presenta humedad cuando llueve. Los muros de la entrada principal muestran necesidad de pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					El antepecho del del mezanine #2 presenta una parte abierta que genera vacío y riesgo de caída.	Particiones y Acabados	Arrendatario

Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
140	Cartagena	Zona Franca	Km 9 vía Mamonal Bodega P-127	18/12/2024	Las ventanas y puertas descritas en el ítem 3.03 y 3.04 presenta averías. Los pisos y los techos presentan los inconvenientes descritos en el ítem 3.05 y 3.06.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					En la bodega principal se encuentra una lámpara colgando con riesgo de caerse. Se deben hacer ajustes a un par de tomacorrientes, cambiar las cajas que se encuentran en las canaletas porque están cristalizadas y reparar las averías en la luminaria en general. La caja de conexión de piso de tableros de control de bombas que compartes la bodega p127-1 y p127-2 presenta deterioro.	Eléctrico	Arrendatario
					Se evidencian fugas en puntos hidráulicos de los baños, avería en algunos elementos/aparatos sanitarios y de cocina según los expuestos en los ítems 5.01 al 5.08.	Hidráulico	Arrendatario
					Baño de hombres presenta olor a cañería. En el callejón de la fachada lateral derecha se encuentra un registro de aguas residuales con deterioro en la tapa.	Sanitario	Arrendatario
					En el periodo 2024 no se realizó mantenimiento preventivos a los equipos. Se encuentra un equipo fuera de servicio ubicado en la bodega p/pal.	Aire Acondicionado	Arrendatario
					No hay rociadores, el gabinete contra incendio del mezanine #2 y en la bodega p/pal presentan corrosión. Se deben recargar extintores 2024 - 2025.	Extinción	Administración



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
141	Cartagena	Zona Franca	Km 9, vía Mamonal, Bodega P-127-2	18/12/2024	Se presentan levantamiento de la losa placa de piso en la bodega p/pal, también se nota deterioro en el material de la junta de dilatación. Se notan fisuras en vigas de primer piso. Se presentan levantamiento de la losa placa de piso en la bodega p/pal, también se nota deterioro en el material de la junta de dilatación. Se notan fisuras en vigas de primer piso.	Estructura	Arrendatario
					Al momento de la inspección se encuentran realizando mantenimiento a la fachada frontal. Las barandas de los balcones presentan corrosión. Se presenta una gotera por la cubierta cuando llueve en la bodega p/pal. En el salón del tercer piso se presenta una filtración de aguas lluvias. Tapa metálica de acceso a la cubierta presenta corrosión. Se notan los vidrios de fachada sucios.	Estructura	Arrendador
					Muro en área de entrada principal presenta fisuras. En el cuarto de rack hay un pequeño hueco que puede permitir el ingreso de roedores. Los bloques del antepecho ubicado en el mesanini de piso 2 presentan desprendimiento, con riesgo de caída. Se genera riesgo de caída en el espacio donde no hay bloques instalados. La puerta de emergencia ubicada en la bodega p/pal se encuentra descolgada le deben poner una cuña en la parte inferior para que pueda cerrar.	Particiones y Acabados	Arrendador
					En los balcones faltan unas piezas de cerámica y algunos puntos sin boquilla. Las láminas de icopor del techo del salón del tercer piso presentan manchas por filtraciones en la cubierta. Falta una lámina de icopor en el cielo raso. Malla instalada contra voladores esta suelta en un punto y partida en otro, ubicada en el tercer piso.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Se encuentra una lámpara fundida en el salón del tercer piso, otras se ven sucias y con el acrílico protector partido. Los tomacorrientes del salón del tercer piso se deben ajustar y se deben cambiar las cajas plásticas porque están cristalizadas y rotas. En la cocineta hay un tomacorriente que no funciona.	Eléctrico	Arrendador



Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
141	Cartagena	Zona Franca	Km 9, vía Mamonal, Bodega P-127-2	18/12/2024	En los balcones faltan unas piezas de cerámica y algunos puntos sin boquilla. Las láminas de icopor del techo del salón del tercer piso presentan manchas por filtraciones en la cubierta. Falta una lámina de icopor en el cielo razo. Malla instalada contra voladores esta suelta en un punto y partida en otro, ubicada en el tercer piso.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Se encuentra una lámpara fundida en el salón del tercer piso, otras se ven sucias y con el acrílico protector partido. Los tomacorrientes del salón del tercer piso se deben ajustar y se deben cambiar las cajas plásticas porque están cristalizadas y rotas. En la cocineta hay un tomacorriente que no funciona.	Eléctrico	Arrendador
					La tapa registro plástica de la válvula de control ubicada en la cocineta, se encuentra partida. Se debe resanar hueco en el punto hidráulico del lavatraperos. El mueble gabetero se encuentra deteriorado.	Extinción	Administración
					Se presenta filtración de agua lluvia por bajantes ubicados en la bodega principal. Rejilla ubicada en la cocineta se encuentra partida y el punto del lavatraperos no tiene.	Particiones y Acabados	Administración
					Hay un equipo tipo cassette ubicado en el salón del tercer piso averiado. En el último año no le han realizado mantenimiento preventivo a los equipos existentes.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Los gabinetes presentan corrosión. Se deben certificar los extintores para año 2025. Los soportes y la tubería RCI ubicados bajo la cubierta presentan corrosión. No hay rociadores.	Extinción	Administración



A blue square with rounded corners containing the white text '3.4'. The square is set against a white background with a subtle drop shadow.

MESAS DE TRABAJO





Saneamiento 1000 m2:

Planos hidrosanitarios actualizados sin observaciones.

Se espera inicio de obra la última semana de noviembre, En seguimiento inicio del proyecto, se envió requerimiento de SST de Jamar a Madoll para el ingreso de personal.

Gestión ambiental:

En revisión interna con el área legal de MTS para continuidad de proceso en la disposición y gestión de residuos posiblemente peligrosos.

Garantía membrana TPO:

En proceso de ejecución las intervenciones en la viga canal de la bodega de la nave principal. Ejecutado sin novedad

Cubierta Fase 4:

En seguimiento procesos de contratación:

- Contrato cambio de cubierta del proveedor Sukot, en seguimiento con PgP y TC.
- Cartas de aceptación de proveedores Delco (apantallamiento), Vertisub (líneas de vida), en seguimiento TC.
- En proceso de definición de proveedor de interventoría por parte de TC.



Sincelejo:

Davivienda informó sobre un cambio en el alcance técnico inicial de la impermeabilización de la cubierta, quedando pendiente la entrega del análisis técnico-económico del nuevo alcance.

Por solicitud de Davivienda se reprograma reunión de seguimiento técnico del proyecto para el miércoles 8/01/25.



Edificio Business 58:

Mantenimientos a cargo de la Administración Locales: Iniciaron labores por parte de la administración la reparación de muro y la viga, reforzamiento estructural. En seguimiento informe de ejecución por parte de la administración.

Telemedida Locales: Se tiene

Reparación a filtraciones en piso 5 provenientes de la cubierta piso 6: En seguimiento puesta a punto de la cubierta por parte Cure Latam y la Administración. Áreas afectadas durante la instalación del sistema de aire acondicionado a cargo de Cure Latam y áreas afectadas por la vetustez de la cubierta a cargo de la administración.



Mantenimientos Preventivos Zonas Comunes: El 25 de octubre se aprobó la ejecución del mantenimiento de los sistemas de uso compartido, se encuentran en proceso de ejecución. Se realizaron los correctivos al sistema de presión de agua potable, se encuentra en óptimas condiciones. Se realizó el mantenimiento de fachada entregado sin novedad, pendiente informe de cierre de actividades de mantenimiento de subestación.

Chicó:

Novedad en el inmueble por construcción predio colindante: En el control de asentamiento del mes de noviembre enviado por La constructora KubikLab, no se aprecian condiciones que estén en contra de la integridad del activo, se encuentra en seguimiento mensual.

Alto Prado:

Afectaciones aguas lluvias terceros: Se remitió documento a TC para aprobación, con el propósito de remitirlo por correo certificado a los propietarios de los predios vecinos que actualmente están generando afectaciones al inmueble, dado que no se ha recibido respuesta de estos propietarios para subsanar las áreas afectadas.

Paneles Solares: Se remitió oficio a Péntaco con el requerimiento técnico para aprobación de la implementación de paneles solares en el activo por parte de Davivienda.



Itaú



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