

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

Estados Financieros Condensados de Período Intermedio al 30 de junio del 2023 y 31 de diciembre 2022, y por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 e Informe del Revisor Fiscal.



INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de la Universalidad Inmobiliaria TIN, administrada por Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, al 30 de junio de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados por el período de tres y seis meses terminados en dicha fecha, y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), basada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He realizado mi revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y la aplicación de otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.



Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad Inmobiliaria TIN al 30 de junio de 2023, así como sus resultados para el período de tres y seis meses terminados en dicha fecha, y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. No. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

10 de agosto de 2023

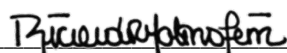


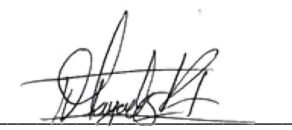
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

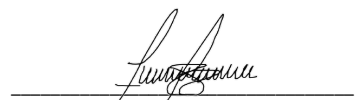
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Junio 30 de 2023	Diciembre 31 de 2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	7.778.897	12.078.650
Cuentas por cobrar, neto	6	641.273	118.106
Propiedades de inversión	7	490.385.262	468.467.568
Gastos pagados por anticipado	8	1.001.952	177.520
Total de activos		\$ 499.807.384	\$ 480.841.844
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Instrumentos financieros derivados	9	2.604.216	-
Obligaciones financieras	10	133.121.418	143.934.286
Pasivos por impuestos	11	620.684	548.634
Cuentas por pagar	11	91.067	830.218
Provisiones	12	668.603	564.801
Otros pasivos	13	1.344.775	1.495.675
Total de pasivos		138.450.763	147.373.614
PATRIMONIO			
Patrimonio inmobiliario	14.1	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		65.719.130	24.712.892
Resultado del ejercicio	14.2	27.888.391	41.006.238
Utilidad del período		34.511.302	59.674.046
Rendimientos pagados a los inversionistas		(6.622.911)	(18.667.808)
Total de patrimonio		361.356.621	333.468.230
Total de pasivos y patrimonio		\$ 499.807.384	\$ 480.841.844

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ricardo Molano
Representante legal Suplente


Luz Mayerly Rincón Lara
Contador Público
Tarjeta profesional No.210833-T


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

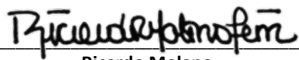


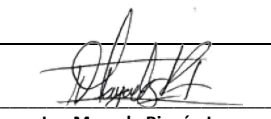
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

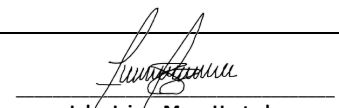
ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR LOS PERÍODOS DE TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

Nota	TRES MESES TERMINADOS EL		SEIS MESES TERMINADOS EL	
	Junio 30 de 2023	Junio 30 de 2022	Junio 30 de 2023	Junio 30 de 2022
INGRESOS OPERACIONALES				
	15			
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	262.573	131.636	624.176	233.820
Ingresos por arrendamientos	9.753.594	9.255.624	19.420.158	18.553.365
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios	14.230.487	8.324.581	28.310.323	15.873.608
Diferencia en cambio por reexpresión	1.432.779	-	2.198.605	-
Recuperación deterioro de cuenta por cobrar	215	7.991	7.030	7.991
Diversos	723.323	634.564	740.393	648.241
Total ingresos	\$ 26.402.971	\$ 18.354.396	\$ 51.300.685	\$ 35.317.025
GASTOS DE OPERACIÓN:				
	16			
Intereses por créditos bancarios	4.226.528	2.963.136	8.368.546	4.296.852
Comisiones y honorarios	1.104.202	1.084.255	3.240.664	1.922.208
Gastos notariales	9.679	-	9.679	-
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	1.665.122	-	2.604.216	-
Impuestos y tasas	733.607	578.411	1.498.607	955.472
Seguros	60.579	48.465	119.102	96.866
Arrendamientos	-	108.462	4.798	192.859
Mantenimiento y reparaciones	207.934	272.177	479.021	438.793
Deterioro de cuenta por cobrar	127	6.049	127	12.935
Gastos diversos	273.425	129.297	464.623	248.959
Total gastos operacionales	\$ 8.281.203	\$ 5.190.252	\$ 16.789.383	\$ 8.164.944
UTILIDAD DEL PERÍODO	\$ 18.121.768	\$ 13.164.144	\$ 34.511.302	\$ 27.152.081
Valor de la Unidad a junio 30 (en pesos colombianos)	14.3		6.869.245	5.899.968

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ricardo Molano
Representante legal Suplente


Luz Mayerly Rincón Lara
Contador Público
Tarjeta profesional No.210833-T

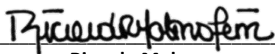

John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)




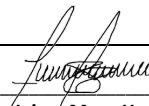
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	15.962.342	(15.962.342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas		-	-	-	(9.246.239)	(9.246.239)
Utilidad del período		-	-	-	27.152.081	27.152.081
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 17.905.842	\$ 310.367.834
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	14.2	-	-	-	(6.622.911)	(6.622.911)
Utilidad del período		-	-	-	34.511.302	34.511.302
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2023		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 65.719.130	\$ 27.888.391	\$ 361.356.621

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ricardo Molano
Representante legal Suplente


Luz Mayerly Rincón Lara
Contador Público
Tarjeta profesional No.210833-T


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

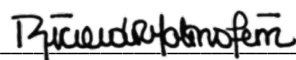


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

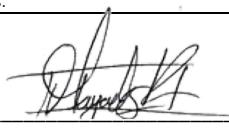
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	30 de Junio de 2023	30 de Junio de 2022
Utilidad del período	\$ 34.511.302	\$ 27.152.081
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(28.310.323)	(15.873.608)
Deterioro de cuentas por cobrar	(6.815)	4.944
Diferencia en cambio	(2.198.605)	-
Valoración de contratos forward	2.604.216	-
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Incremento de cuentas por cobrar	(516.352)	(27.930)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(824.432)	(1.536.243)
Incremento de pasivos por impuestos	72.050	54.196
Disminución cuentas por pagar	(739.151)	(4.644.439)
Incremento (Disminución) provisiones	103.802	(1.015.696)
Disminución otros pasivos	(150.900)	(877.457)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	\$ 4.544.792	\$ 3.235.848
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Incremento en propiedades de inversión	6.392.629	2.670.603
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	\$ 6.392.629	\$ 2.670.603
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
(Disminución) Incremento de las obligaciones financieras del país	(10.812.868)	429.221
Incremento obligaciones financieras del exterior	2.198.605	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	(6.622.911)	(9.246.239)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	\$ (15.237.174)	\$ (8.817.018)
Disminución neta del efectivo	(4.299.753)	(2.910.567)
Efectivo al inicio del período	12.078.650	17.189.497
Efectivo al final del período	\$ 7.778.897	\$ 14.278.930

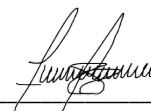
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Ricardo Molano
Representante legal Suplente



Luz Mayerly Rincón Lara
Contador Público
Tarjeta profesional No.210833-T



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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR LOS PERIODOS DE TRES Y SEIS MESES
TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

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

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

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

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

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

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

El primer y segundo trimestre del año 2023 fueron periodos de incertidumbre debido a las reformas presentadas por el gobierno, además de un repunte del IPC y la tendencia alcista de las tasas de intereses que se vivió especialmente



en el primer trimestre del 2023 y que se espera bajen en el segundo semestre del año; a razón de esto la Administración de la Universalidad TIN, buscando optimizar y maximizar el flujo de caja distribuible a los inversionistas se enfocó en realizar estrategias de endeudamiento, revisando periódicamente tasas de interés en pesos y con exposición en dólares.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

2.1. Normas Contables Aplicadas

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 , 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad Normas de Contabilidad e Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia, 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), al 31 de diciembre de 2018.

2.2. Bases de preparación

Para la preparación de los estados financieros 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 de contabilidad e Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia. 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.

2.3. Presentación de los estados financieros intermedios condensados

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

Estos estados financieros de la Universalidad han sido preparados de conformidad con lo requerido por la NIC 34 – Información Financiera Intermedia y disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicable a los Estados Financieros Intermedios, que requieren sólo la presentación del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo y algunas notas explicativas.

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2022 han sido aplicadas en estos Estados Financieros Intermedios terminados al 30 de junio de 2023, los cuales se resumen a continuación:



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.

3.1.1. Moneda Funcional

La Administración de Titularizadora Colombiana considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes de la Universalidad ya que las cuentas por cobrar que administra se encuentra en pesos colombianos y los recursos obtenidos de los inversionistas también se obtienen en pesos colombianos como moneda funcional; Para la presentación de los estados financieros y las revelaciones que se acompañan, los valores están aproximados a miles de pesos y sin centavos.

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 Instrumentos Financieros

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.

Instrumento financiero derivado

Es una operación cuya principal característica consiste en que su valor razonable depende de uno o más subyacentes y su cumplimiento o liquidación se realiza en un momento posterior. Dicha liquidación puede ser en efectivo, en instrumentos financieros o en productos o bienes transables, según se establezca en el contrato o en el correspondiente reglamento del sistema de negociación de valores, del sistema de registro de operaciones sobre valores o del sistema de compensación y liquidación de valores.

Derivado con fines de cobertura: Es aquél que se negocia con el fin de cubrir una posición primaria de eventuales pérdidas ocasionadas por movimientos adversos de los factores de mercado o de crédito que afecten dicho activo, pasivo o contingencia. Con la negociación de este tipo de instrumentos se busca limitar o controlar alguno o varios de los riesgos financieros generados por la partida primaria objeto de cobertura.



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.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo excepto en el caso de:

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

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.

3.4 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.

3.5 Gastos pagados por anticipado

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

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

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

3.6 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, la clasificación del Título Inmobiliario corresponde a un 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.

3.7 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. Los siguientes criterios de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos.

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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



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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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



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



			<p>El tipo de cambio forward está dado por</p> $TC_{fwd} = TC_{spot} \frac{1 + r_{dom} \frac{d}{base}}{1 + r_{ext} \frac{d}{base}}$ <p>donde,</p> <ul style="list-style-type: none"> • TC_{fwd}: Valor futuro de la tasa de cambio. • TC_{spot}: Tasa de cambio spot, • d: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato. • r_{dom}: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo d. • r_{ext}: Tasa de interés extranjera (implícita) al plazo d. • $base$: Número de días en un año. <p>El valor presente de la diferencia entre el tipo de cambio futuro teórico y el tipo de cambio pactado corresponde a</p> $P_f^{TC} = \frac{N(TC_{fwd} - TC_k)}{1 + r_d * \frac{d}{base}}$ <p>donde,</p> <ul style="list-style-type: none"> • P_f^{TC}: Precio del forward de divisas. • N: Monto nocional del contrato. • TC_k: Tipo de cambio pactado en el contrato. • d: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato. • r_d: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo d. • $base$: Número de días en un año.
--	--	--	---

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en caja y bancos	7.777.030	11.999.749
Fondos de inversión colectiva	1.867	78.901
Total efectivo y equivalentes de efectivo	7.778.897	12.078.650

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Universalidad no tiene restricciones sobre el efectivo y fondos de inversión colectiva.



6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

	<u>30 de junio 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Retención en la Fuente (1)	-	118.750
Arrendamientos (2)	665.076	30.062
Deterioro (3)	<u>(23.803)</u>	<u>(30.706)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>641.273</u>	<u>118.106</u>

- (1) El saldo a 31 de diciembre de 2022 corresponde al anticipo de retención en la fuente por concepto de comprar inmueble.
- (2) Con corte a junio del año 2023 la cartera se compone principalmente del tercero Inversiones Salmero S.A.S por un valor de \$630.000 correspondientes al 10% de la venta del inmueble que serán cancelados una vez se genere la escritura de registro a nombre del nuevo propietario.

El cliente BBI Tostao por un valor de \$24.621. Al 31 de diciembre del año 2022 el saldo de este cliente era de un valor de \$29.582.

- (3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos del año 2021 y 2022, los cánones de arrendamiento causados por el año 2023, se han pagado normalmente, por lo cual el deterioro por los cánones del 2021 y 2022 asciende a \$ 23.798.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo Inicial	468.199.692	429.014.978
Valoración (1)	28.310.323	42.448.834
Devoluciones de compras	-	(499.085)
Ventas (2)	<u>(6.305.916)</u>	<u>(2.765.035)</u>
Saldo Final	490.204.099	468.199.692
Gastos Iniciales	<u>181.163</u>	<u>267.876</u>
Total propiedades de inversión (3)	<u>490.385.262</u>	<u>468.467.568</u>

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



- (2) En el mes de junio se realizó la venta de un inmueble:
- Venta de la propiedad ubicada en Cartagena - Bolívar, KR 3 A CASA LT 2 PLANTAS por un valor de \$6.300.000 a Inversiones Salmero S.A.S, dando como resultado una perdida por \$5.916.
- (3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo:

Tipo de Inmueble					
Clasificación	jun-23	% jun-2023	dic-22	% dic-2022	
Local en C.C.	\$ 128.936.251	26%	\$ 121.032.897	26%	
Local Comercial a la Calle	\$ 78.297.492	16%	\$ 80.696.436	17%	
Local Comercial en PH	\$ 58.688.765	12%	\$ 56.403.733	12%	
Oficina	\$ 87.608.789	18%	\$ 81.453.334	17%	
Bodega	\$ 136.672.802	28%	\$ 128.613.292	27%	
TOTAL	\$ 490.204.099	100%	\$ 468.199.692	100,0%	

Distribución Geográfica					
Clasificación	jun-23	% jun-2023	dic-22	% dic-2022	
Bogotá D.C.	\$ 285.598.625	58%	\$ 268.171.155	57%	
Costa Atlántica	\$ 145.268.345	30%	\$ 144.445.460	31%	
Otros	\$ 29.091.421	6%	\$ 27.357.293	6%	
Medellín	\$ 21.031.407	4%	\$ 19.553.740	4%	
Cali	\$ 9.214.301	2%	\$ 8.672.044	2%	
TOTAL	\$ 490.204.099	100%	\$ 468.199.692	100%	

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International*, *Logan Valuación S.A.S.*, *Cushman & Wakefield Colombia S.A.S.* y *Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencia reciente en la valuación de propiedades inmuebles y 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:



	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable 30 de junio de 2023
Locales comerciales	\$ -	\$ 265.922.509	\$ -	\$ 265.922.509
Oficinas	-	87.608.788	-	87.608.788
Bodegas	-	<u>136.672.802</u>	-	<u>136.672.802</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490.204.099</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490.204.099</u>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable 31 de diciembre de 2022
Locales comerciales	\$ -	\$ 258.133.065	\$ -	\$ 258.133.065
Oficinas	-	81.453.334	-	81.453.334
Bodegas	-	<u>128.613.293</u>	-	<u>128.613.293</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 468.199.692</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 468.199.692</u>

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

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:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Seguros anticipados (1)	63.144	177.520
Impuesto predial (2)	938.808	-
Total gastos pagados por anticipado	<u>1.001.952</u>	<u>177.520</u>

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

(2) Corresponde a los impuestos prediales pagados de los inmuebles (propiedades de inversión), valor que se amortiza durante el año.



9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Obligación	15.577.100	-
Derecho	(12.972.884)	-
Total contratos forward de cobertura	2.604.216	-

Para mitigar el riesgo de tasa del cambio del crédito sintético tomado por la Universalidad TIN con Bancolombia Sucursal Panamá en el primer trimestre de 2023, se realizó un Forward Delivery por USD 3.114.676,95, cuyas condiciones son:

- Tipo de operación: Forward Delivery de compra
- Capital: USD 3.000.000
- Intereses: USD 114.676,95
- Fecha de vencimiento: 16 de agosto de 2023
- Devaluación: 8,19%
- Tasa Spot: \$4.900,00
- Strike: \$5.093,6

La valoración de este instrumento financiero derivado se realiza de forma diaria y el valor es establecido por el proveedor Precia. La jerarquía del valor razonable para esta operación es de nivel 2.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital créditos con bancos nacionales	119.510.363	141.532.000
Intereses por créditos bancarios bancos nacionales	721.675	2.402.286
Capital créditos con bancos extranjeros	12.501.395	-
Intereses por créditos bancarios bancos extranjeros	387.985	-
	-	-
Total obligaciones financieras	133.121.418	143.934.286

El crédito con bancos del exterior corresponde al endeudamiento tipo bullet con Bancolombia Sucursal Panamá en dólares, por un monto de \$ USD 3.000 e intereses acumulados a junio 30 de \$USD 85,4 re expresado a una TRM de cierre \$4.177,58

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 30 de junio de 2023:



Condición/Entidad	Banco Scotiabank	Bancolombia	Banco de Occidente	Bancolombia-Panamá (Dólares)
Plazo	6 meses	6 meses	6 meses	6 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet	Bullet
Interés	Mensual	Mensual	Mensual	A vencimiento
Tasa	16% E.A Tasa Fija	16.48% E.A Tasa Fija	14.63% E.A Tasa Fija	Tasa SOFR 6 meses 5.03513% + spread 2.61% 16.49% E.A Tasa Fija
Saldo a Cierre	\$ 48.375.000	\$ 36.135.363	\$ 35.000.000	\$ 12.889.380 CAP. USD \$3.000 INT. USD \$27.4

Los créditos fueron adquiridos para la compra de activos inmobiliarios en el año 2022. Estos créditos están garantizados con pagarés.

Revisando las estrategias de endeudamiento, se evidenció (o que las tasas del mercado local estaban superiores a las tasas ofrecidas por los bancos del exterior. Por consiguiente, se decidió tomar el crédito con Bancolombia Sucursal Panamá, con el fin de optimizar el costo de la deuda de la Universalidad TIN. Con este crédito adquirido, se sustituyó el pasivo por \$11.500 millones del Banco Scotiabank y \$3.200 millones del pasivo con Banco AV Villas.

Al 31 de diciembre de 2022:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank			Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	12 meses			6 meses	6 meses
Tipo	Bullet			Bullet	Bullet
Intereses	Trimestral			Mensual	Mensual
Tasa	7.00 % E.A Tasa Fija	8.70 % E.A Tasa Fija	10.70 % E.A Tasa Fija	17.70 % E.A Tasa Fija	14.57 % E.A Tasa Fija
Saldo Cierre	\$ 11.730.654	\$ 1.652.694	\$ 49.511.397	\$ 45.656.860	\$ 35.382.681

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

11. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Retenciones	47.577	66.714
Otros Impuestos por pagar	573.107	481.920
Pasivos por impuestos	620.684	548.634
Cuentas por Pagar (1)	91.067	830.218
Total cuentas por pagar e impuestos	711.751	1.378.852



- (1) La variación corresponde al valor pagado a Patrimonios Autónomos Credicorp de \$820.000 del portafolio Zona Franca – Candelaria, por la terminación del proceso de registro de la escritura pública, que cierra la transferencia del bien inmueble.

12. PROVISIONES

El siguiente es el detalle:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Comisión por administración inmobiliaria (1)	267.520	272.873
Comisión por administración maestra (2)	401.083	291.928
Total provisiones	<u>668.603</u>	<u>564.801</u>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones no facturadas por la administración del vehículo inmobiliario y a favor de la Titularizadora Colombiana.

- (2) Al 30 de junio de 2023 corresponde a provisiones constituidas por comisiones de administración a los proveedores CBRE inmobiliario \$192.308 y Pentaco Fundamento \$208.775.

13. OTROS PASIVOS

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

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos arriendos	4.645	21.681
Garantías recibidas (1)	1.340.130	1.473.994
Total otros pasivos	<u>1.344.775</u>	<u>1.495.675</u>

- (1) Corresponde a los recursos asociados a la garantía de Jamar por el contrato de arrendamiento, los cuales fueron usados para cubrir el valor del pago del canon de arrendamiento del mes de enero del año 2023 estipulado en el contrato el cual no fue pagado oportunamente por parte del arrendatario. Las garantías se constituyeron para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

14. PATRIMONIO

La siguiente es la composición del patrimonio:

14.1 Patrimonio Inmobiliario

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Títulos participativos en circulación (1)	263.025.000	263.025.000
Total patrimonio inmobiliario	<u>263.025.000</u>	<u>263.025.000</u>



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

El día 28 de septiembre de 2022, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (AAA) Triple A. con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III, aclarando que este último tramo aún no se ha colocado en el mercado. Al cierre de junio de 2023 esta calificación se mantiene vigente.

14.2 Resultado del ejercicio

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Utilidad del período	34.511.303	59.674.046
Rendimientos pagados a los Inversionistas (2)	(6.622.911)	(18.667.808)
Total resultado del ejercicio	<u>27.888.392</u>	<u>41.006.238</u>

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

14.3 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 existen 52.605 títulos participativos.

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Total Patrimonio (pesos colombianos)	361.356.623	333.468.230
Número de unidades	52.605	52.605
Total valor de la unidad	<u>6.869.245</u>	<u>6.339.098</u>

15. INGRESOS

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

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros (1)	624.176	233.820
Ingresos por arrendamientos	19.420.158	18.553.365
Ingreso neto por valoración de activos Inmobiliarios (2)	28.310.323	15.873.608
Diferencia en cambio por reexpresión (3)	2.198.605	-
Recuperación deterioro de cuenta por cobrar	7.030	7.991
Diversos (5)	740.393	648.241
Total ingresos	<u>51.300.685</u>	<u>35.317.025</u>

- (1) Corresponde a apertura de cuenta de ahorros Davivienda el día 20/05/2022



- (2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo.
- (3) Obedece a la diferencia en cambio efectuada sobre el crédito adquirido en el exterior con Bancolombia Panamá. Esto es endeudamiento tipo bullet en dólares, por un monto de USD 3.000.000 e intereses acumulados a junio 30 de USD 27.394,87 re expresado a una TRM de cierre \$4.177,58 ver nota 10.
- (4) Corresponde al Forward Delivery por USD 3.114.676,95. La valoración de este instrumento financiero derivado se realiza de forma diaria y el valor es establecido por el proveedor Precia. La jerarquía del valor razonable para esta operación es de nivel 2. Ver nota 9
- (5) Al 31 de junio de 2023 corresponde principalmente al pago de sanción por terminación anticipada del contrato de arrendamiento suscrito con Banco Davivienda equivalente a una anualidad de \$682.792

16. GASTOS OPERACIONALES

A continuación, se detalla el saldo de los gastos operacionales:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Intereses por créditos bancarios (1)	8.368.546	4.296.852
Comisiones (2)	2.557.119	1.474.538
Gastos Notariales	9.679	-
Honorarios	683.545	447.670
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	2.604.216	-
Impuestos y tasas (3)	1.498.607	955.472
Arrendamientos	4.798	192.859
Seguros	119.102	96.866
Mantenimiento y reparaciones (4)	479.021	438.793
Deterioro de cuentas por cobrar	127	12.935
Gastos diversos (5)	464.623	248.959
Total gastos	<u>16.789.383</u>	<u>8.164.944</u>

- (1) El incremento corresponde a los intereses causados por obligaciones financieras adquiridas por el vehículo para la compra de los inmuebles que conformarán el tramo III. Ver nota 10
- (2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo.



Para el año 2023, entró en vigor el nuevo esquema de comisión de la Universalidad TIN, aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre 2022.

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

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

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

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

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

- (3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago. El incremento en el gasto por impuesto corresponde a un mayor valor calculado sobre los inmuebles producto de la indexación para el reconocimiento de las valorizaciones.
- (4) Corresponde a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, para su preservación y recolocación en el mercado (arrendamiento de activos inmobiliarios vacantes).
- (5) La variación de \$123.579 corresponde principalmente al aumento del gasto por concepto de cuotas de administración asumidas por inmuebles vacantes y los correspondientes aumentos de comienzo de año.



17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Gastos comisiones de administración	1.066.101	517.205
Total transacciones con parte relacionadas	<u>1.066.101</u>	<u>517.205</u>

Para el año 2023, entró en vigencia el nuevo esquema de comisión de la Universalidad TIN, aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre 2022, ver explicación nota No. 16. numeral 2.

18. 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 S.A. 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 S.A.

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

a) Riesgo de mercado

Según el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, en el numeral 1.2, establece las operaciones de derivados como Operaciones de Tesorería susceptibles de riesgo de mercado.

En el segundo trimestre de 2023, la Universalidad TIN tomó un crédito sintético con Bancolombia Sucursal Panamá. Esto generó una exposición en dólares y un endeudamiento en tasa SOFR.

Mecanismos de mitigación:

- a. Forward Delivery como mecanismo de cobertura a la tasa cambiaria del crédito.

b) Riesgos de crédito

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

Mecanismos de mitigación:

- a. Comité de Cartera (semanal)
- b. Mensualmente la Gerencia inmobiliaria monitorea el índice de cartera de vencida.



- c. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo.
- d. El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN.
- e. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN.

El índice de cartera de vencida era:

	30/jun/2023	31/dic/2022
Índice de cartera vencida (1)	0,02%	0,01%

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

c) Riesgo de liquidez

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

	30/jun/2023	31/dic/2022
Índice de cobertura mensual (Efectivo/obligaciones (1))	4,6 veces	4 veces

- (1) El índice de cobertura mensual se calcula teniendo en cuenta el efectivo y sus equivalentes sobre las obligaciones financieras e impuestos. La variación corresponde al incremento de tasas en el endeudamiento por la coyuntura económica del año 2022.



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

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

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 19 de julio de 2023, en la reunión del comité ALCO.



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

Estados Financieros
Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

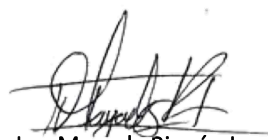
Certificación a los Estados Financiero

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

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

Asimismo, los Estados Financieros al 30 de junio de 2023 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 19 de julio de 2023, en la reunión del comité ALCO.


Ricardo Molano
Representante Legal Suplente


Luz Mayerly Rincón Lara
T.P. 210833-T
Contador Público

