

Asamblea Tenedores TIN

Bogotá, [*] ([*])de [*] de 2022

Tin Títulos
Inmobiliarios



Titularizadora
COLOMBIANA



ASAMBLEA DE TENEDORES TIN 2022

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento del Presidente y del Secretario de la Asamblea.
4. Designación de la Comisión Aprobatoria del Acta.
5. Consideración para aprobación del Informe de Gestión Año 2021
6. Consideración para aprobación del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

**3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y DEL
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**

4. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA

**5. CONSIDERACIÓN PARA APROBACIÓN DEL
INFORME DE GESTIÓN AÑO 2021**

**5. CONSIDERACIÓN PARA APROBACIÓN DEL
INFORME DE GESTIÓN AÑO 2021**



Informe de Gestion TIN 2021

Títulos
Inmobiliarios



Administrador Maestro

Responsable de la estructuración financiera, jurídica y operativa del programa. Administra y coordina todo el programa y las partes que en él interviene.

Calificación iAAA./ Inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en la BVC.



Estructurador y Gestor del Portafolio Inmobiliario

Responsable de la estructuración de nuevos negocios inmobiliarios y de mantener la rentabilidad esperada del portafolio.



Administrador Inmobiliario

Responsable de la administración de los activos inmobiliarios y los contratos de explotación económica.



Gómez-Pinzón
DESDE 1992
GARRIGUES

Asesor Jurídico

Estudio de títulos – Debida diligencia jurídica de los inmuebles.



Calificadora de Riesgo

Calificadora de los títulos del programa de emisión.



Indicadores de Desempeño

Cambios Regulatorios 2021

Portafolio Inmobiliario

Relación con Inversionistas



Indicadores de Desempeño

Cambios Regulatorios 2021

Portafolio Inmobiliario

Relación con Inversionistas



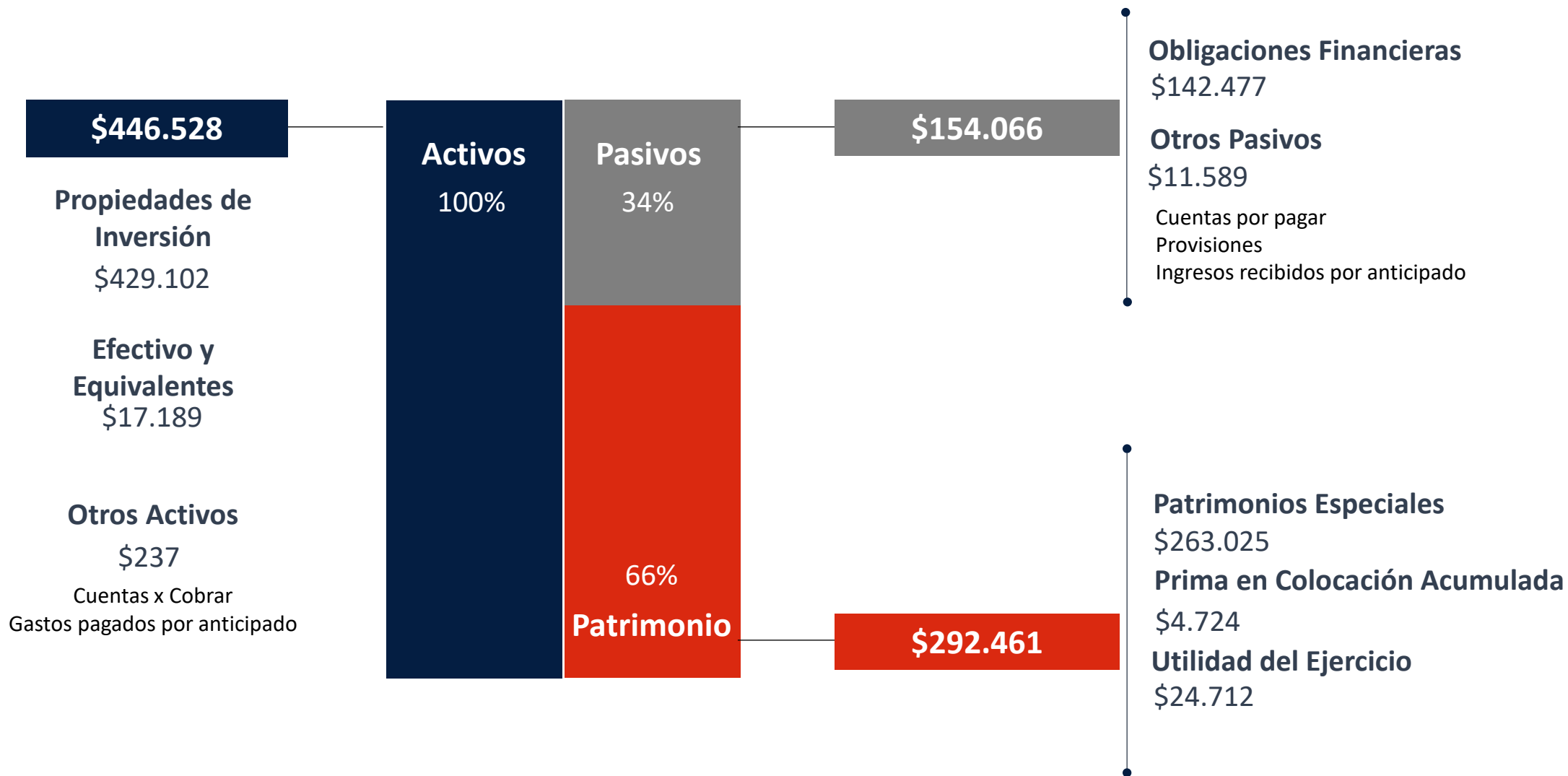
* Indicadores con corte a 31 diciembre de 2021

** Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

*** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

****Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad**





Ingresos Totales 2021
\$42.360mm

Arrendamientos

\$26.939mm

Valorizaciones

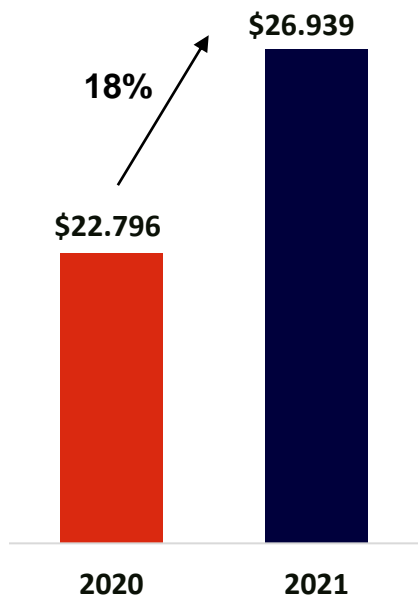
\$14.489mm

Rendimientos financieros

Otros Ingresos

\$932mm

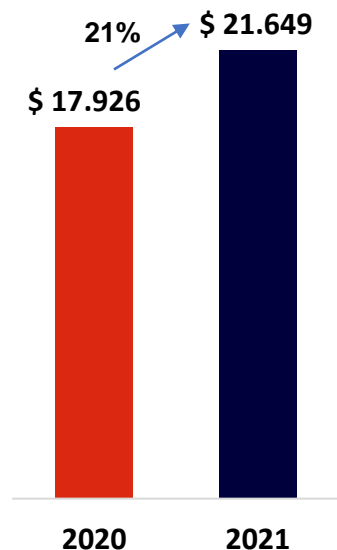
Ingresos Operacionales



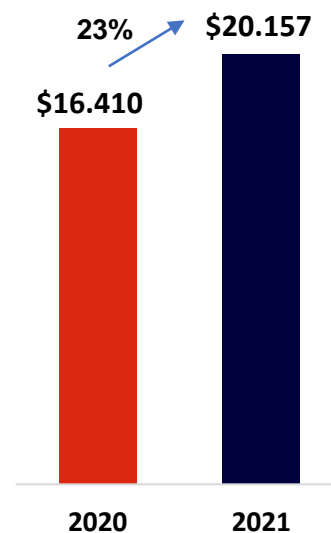
Los ingresos operacionales incrementaron en el 2021 un 18% como resultado de los ingresos generados por:

- Nuevos cánones de arrendamiento de las nuevas adquisiciones,
- Comportamiento positivo de los contratos con canon de arrendamiento variable sobre ventas certificadas,
- Incrementos de IPC que tuvieron otros cánones por actualización.

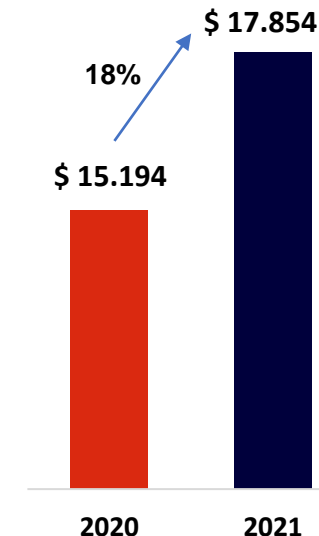
NOI



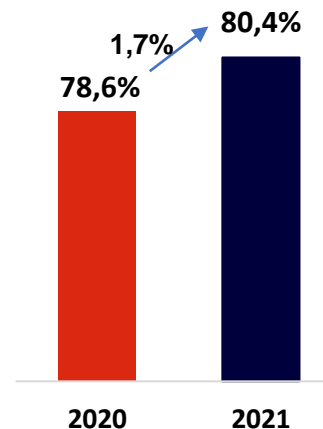
EBITDA



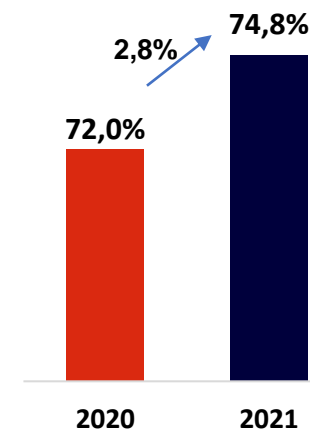
Distribución de Rendimientos



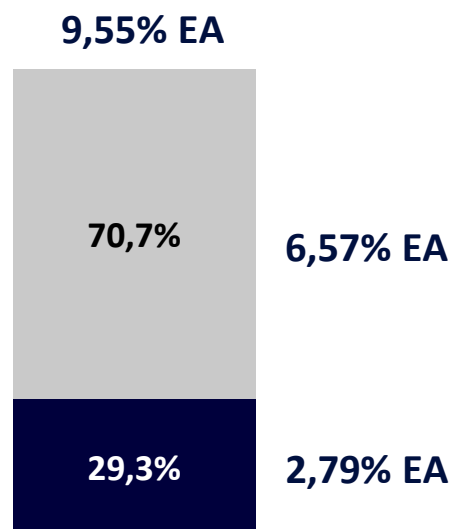
Margen NOI



Margen EBITDA



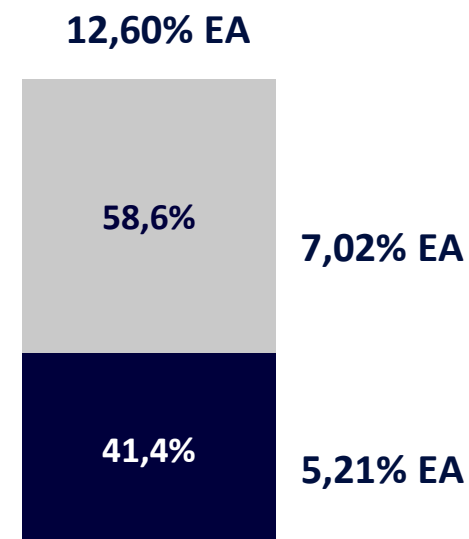
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2021



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Composición Rentabilidad YTD, LTM 01/01/2021 – 31/12/2021



Rentabilidad por Flujo

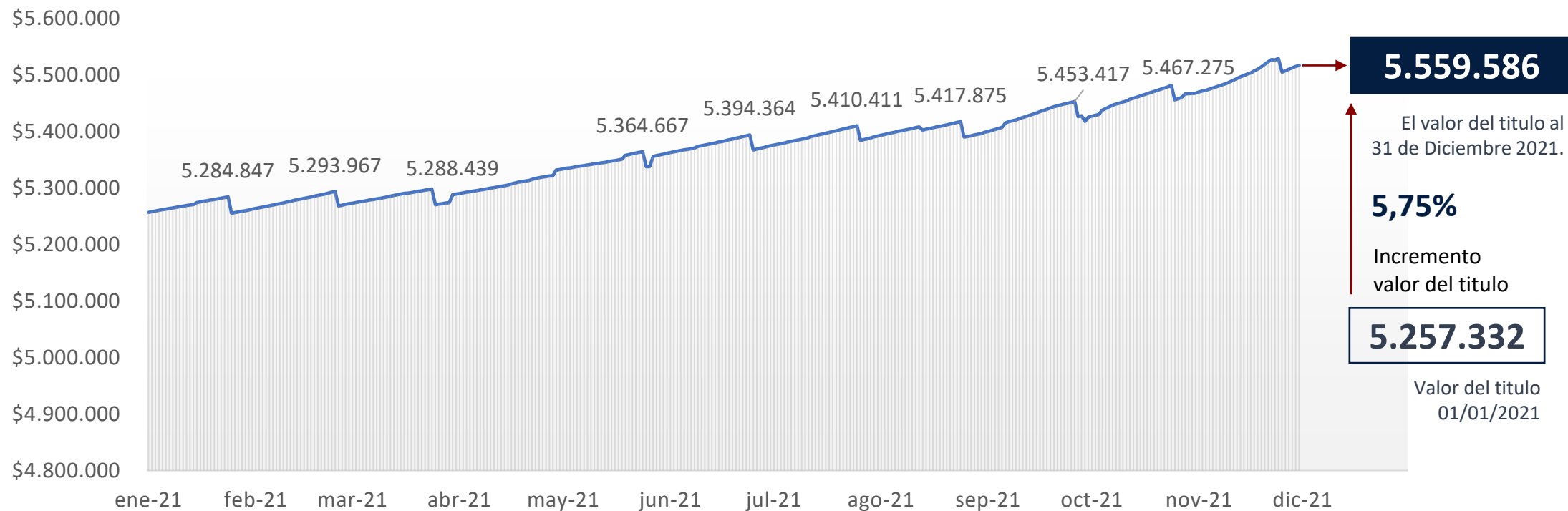
Rentabilidad por valorización

* Periodo desde el inicio del vehículo .

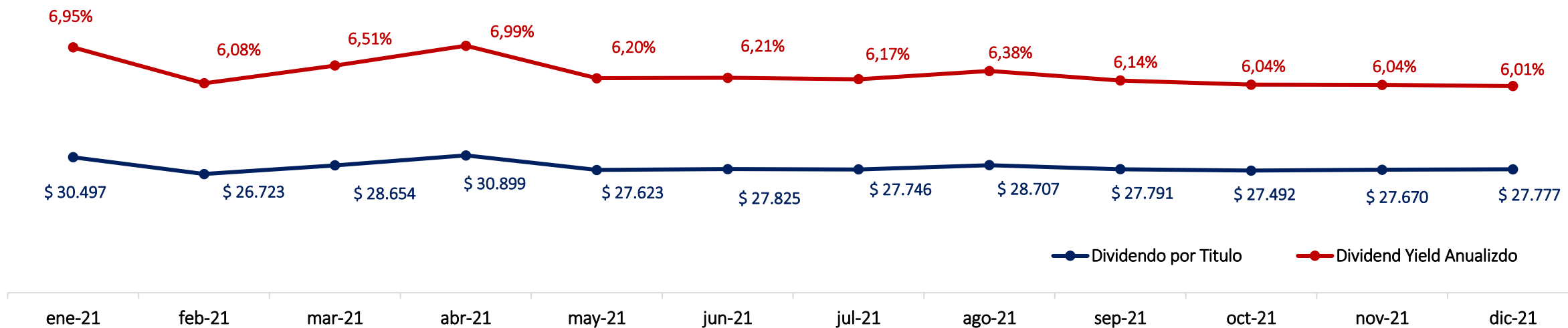
**Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



Valor del Título TIN (\$)



Dividend Yield 2021



**Dividend
Yield**

**6,31% Anual
Año 2021**





**Adquisiciones
2021**

Jamar



Muebles Jamar

Bodega

Área: 30.469 m²

Ingreso mensual: \$457 MM

Incrementos: IPC + 1%

Arrendatario: Muebles Jamar S.A.

Ubicación: Galapa, Barranquilla, Atlántico

Fecha de inicio: Septiembre 2021

Vigencia del contrato: 10 años

Otros: Predial a cargo del arrendatario



newrest



Zona Franca Bogotá

1 Bodega

Área: 2.092 m²

Ingreso mensual: \$46 MM

Incrementos: IPC

Arrendatario: Newrest Catering Colombia

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodega 2 Manzana 4, Bogotá

Fecha de inicio: mayo 2021

Vigencia del contrato: 5 años



Decowraps



Zona Franca Bogotá

5 Bodegas

Área: 5.010 m²

Ingreso mensual: \$99 MM

Incrementos: IPC

Arrendatario: Decowraps Colombia

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodegas 1-5 Manzana 9, Bogotá

Fecha de inicio: junio de 2016

Vigencia del contrato: 0,7 años





Zona Franca Bogotá

4 Bodegas

Área: 5.610 m²

Ingreso mensual: \$101 MM

Incrementos: IPC

Arrendatario: Alusud Embalajes Colombia (93,9%) y
Closure Systems International EMEA (6,1%).

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodegas 6-7 y 25-26
Manzana 9, Bogotá

Fecha de inicio: octubre 2006

Vigencia del contrato: 1,8 años





Zona Franca La Candelaria

2 Bodegas

Área: 6.117 m²

Ingreso mensual: \$66 MM

Incrementos: IPC

Arrendatario: Essentia S.A.

Ubicación: Km. 9 vía Mamonal, Bodegas 1 y 2, Cartagena, Bolívar

Fecha de inicio: junio 2019

Vigencia del contrato¹: 1 año





Portafolio Spring Step

4 Locales Comerciales

Área: 961 m²

Ingreso mensual: \$126 MM

Incrementos: Miniso: IPC, otros: IPC + 1%

Arrendatarios: Banco AV Villas, Miniso, Sonría y Open English

Ubicación: Portal 80, Unicentro de Occidente, CC Hayuelos y CC Centro Mayor, Bogotá

Fecha de inicio: entre junio y diciembre 2019

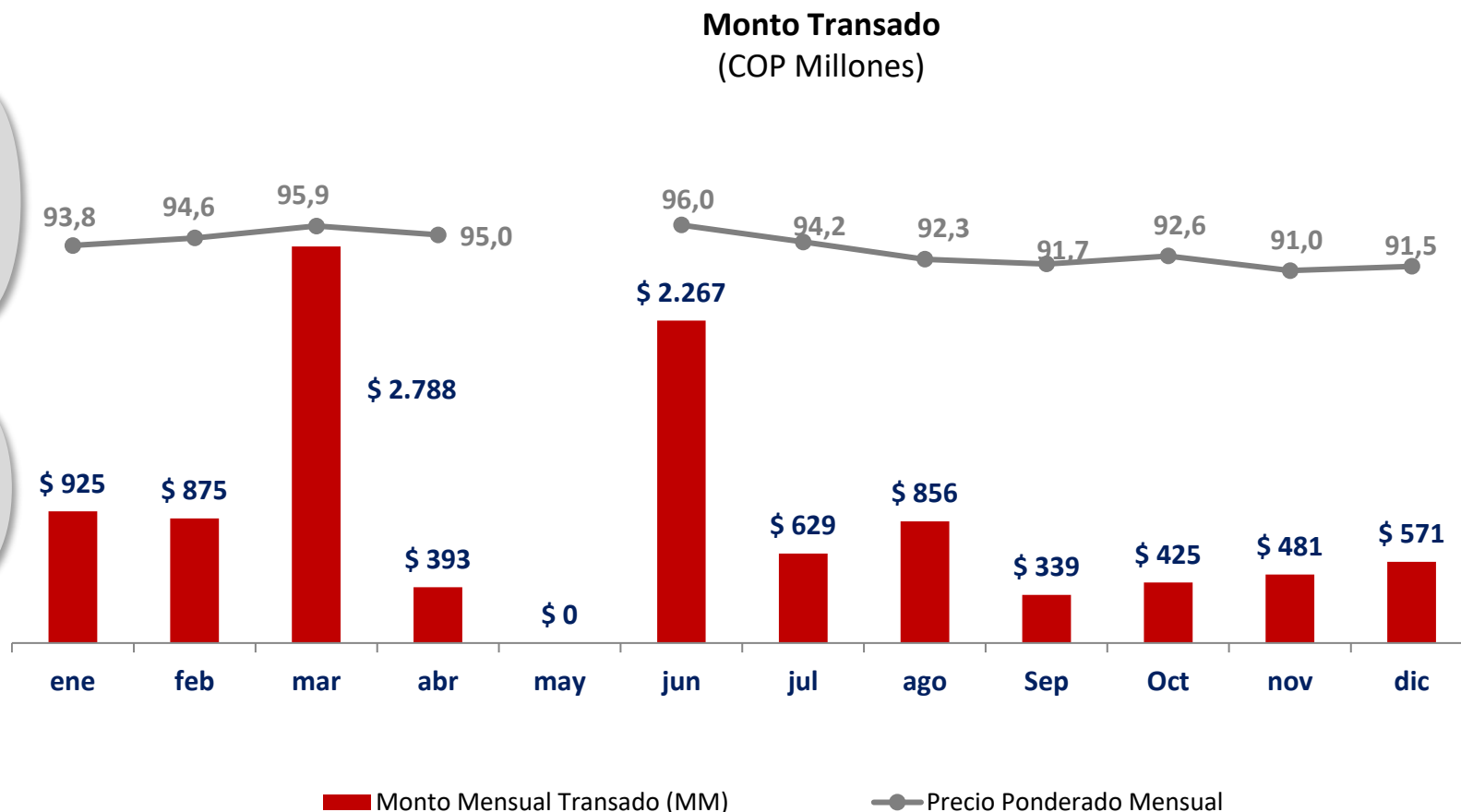
Vigencia del contrato: 4,25 años (promedio)





**Mercado
Secundario**

Precio Negociación – Monto negociado (COP Millones)



Monto Total Negociado
\$10.549 millones

Precio Promedio Ponderado
94.48

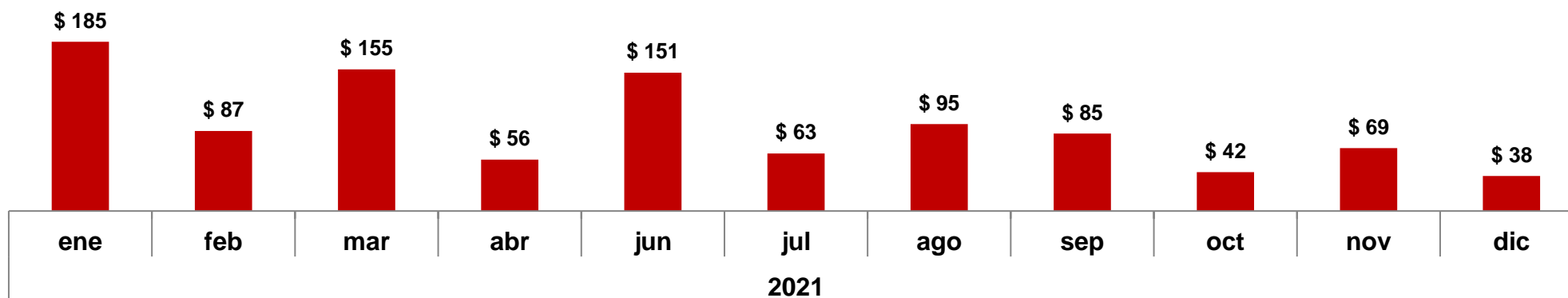
El volumen transado en 2021 se vio afectado por la coyuntura del mercado en general y por el impacto de la entrada en vigencia de la valoración a precios de mercado.

Con la expedición de la Circular Externa 006 emitida por la SFC, a partir del 1 de junio la valoración pasó de ser patrimonial a valorar a precios de mercado con la información entregada por los Proveedores de Precios.

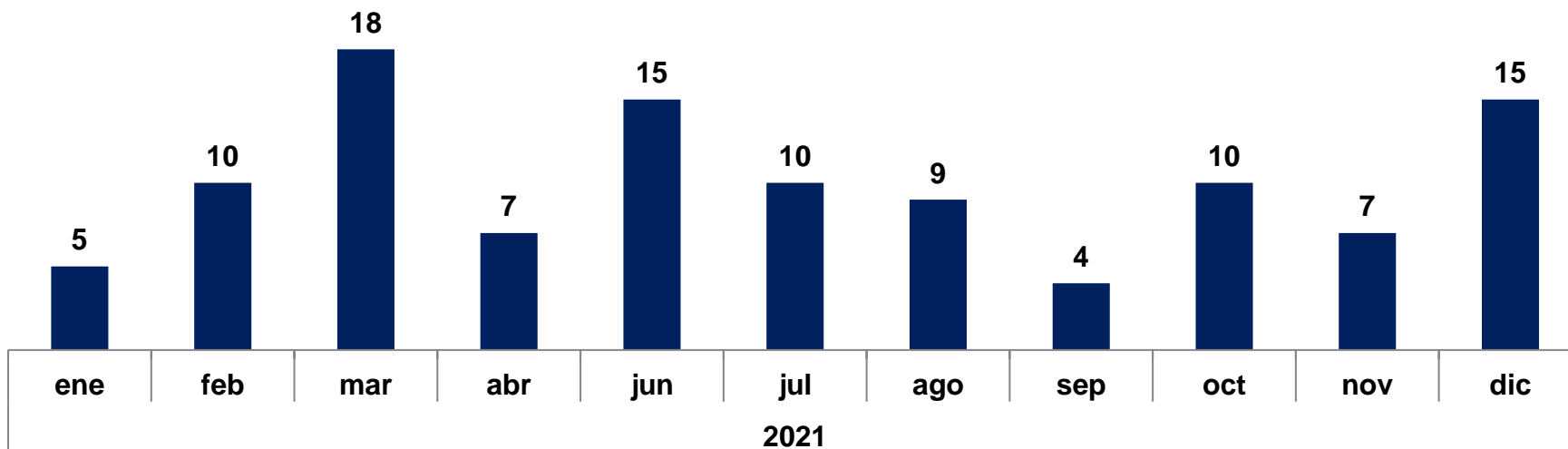


Monto Promedio por transacción
\$95 millones

Monto Promedio por Transacción (COP Millones)



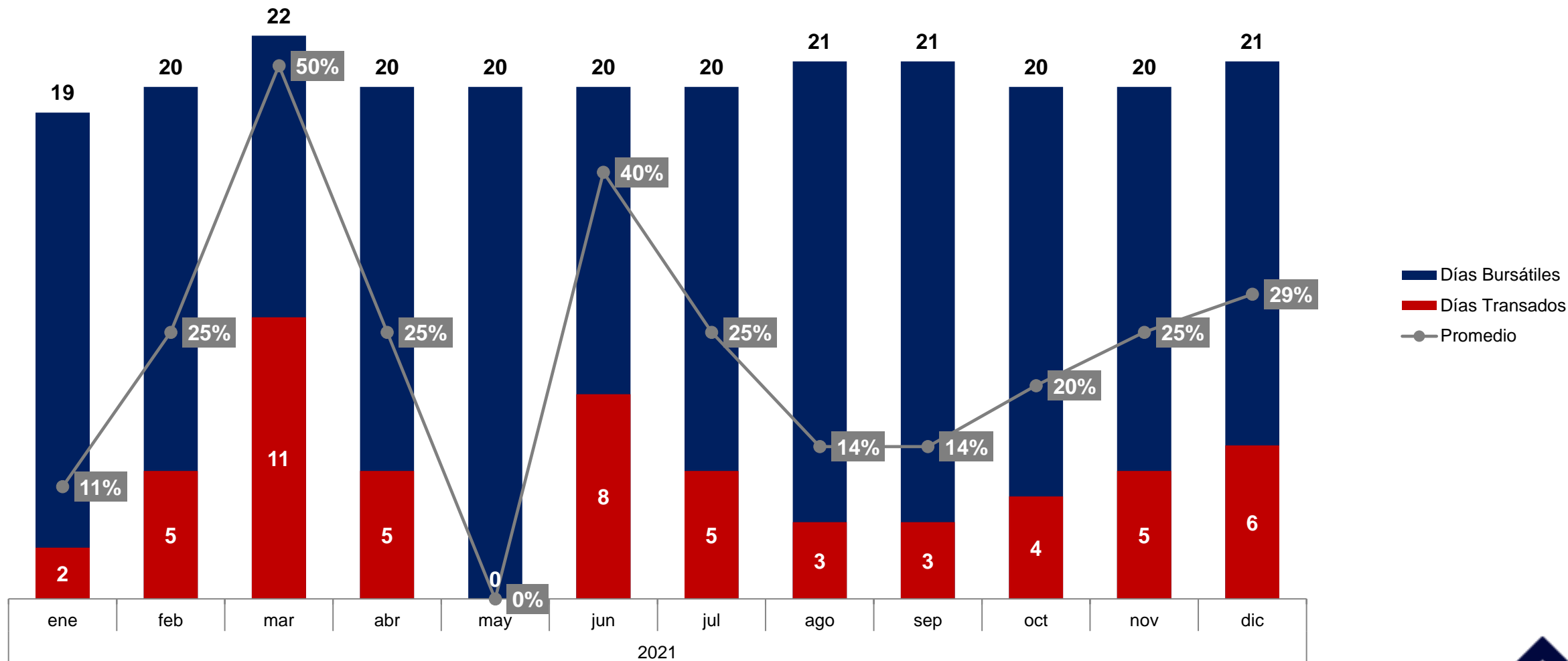
Número de Transacciones



110
Operaciones



Días Transados al Mes





Indicadores de Desempeño

Cambios Regulatorios 2021

Portafolio Inmobiliario

Relación con Inversionistas

1

Emergencia Económica y Social COVID

i)

Prórroga declaración de emergencia sanitaria y económica, social, ecológica y ambiental

El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogó mediante las Resoluciones 222, 738, 1315 y 1913 de 2021, la Emergencia Sanitaria declarada mediante la Resolución 385 de 2020. Si bien esta ampliación se extiende hasta el 28 de febrero de 2022, se ha dejado claro que podrá finalizar antes de la fecha indicada siempre que dejen de persistir las causas que dieron origen a la declaratoria de emergencia sanitaria.

ii)

Aspectos corporativos

En lo que se refiere al aspecto corporativo, se ha continuado con la aplicación de los Decretos 398 y 434 de 2020, a través de los cuales se reglamentó lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados, para efectos de mitigar la propagación del Covid-19, normas que fueron tenidas en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos durante el año 2021.

iii)

Aspectos corporativos (ii)

Posteriormente, se expidió el Decreto 176 de 2021, el cual consignó las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que en virtud de lo señalado en el párrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020 se reúnan durante el año 2021 permitiendo que dichas sociedades escogieran si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta.



2

Mercado de Valores

i)

Régimen de revelación de información por parte de los emisores de valores

Se expidió en febrero el **Decreto 151 de 2021** que modifica el Decreto 2555 de 2010 frente al régimen de revelación de información por parte de los emisores de valores. El decreto modifica el mencionado régimen en cuanto a información periódica (capítulo 2) e información relevante (capítulo 3). El Decreto que rige a partir de su publicación, cuenta con un régimen de transición de máximo 2 años para su cumplimiento y un término para que la SFC imparta las instrucciones aplicables que se vence en febrero de 2022.

ii)

Valoración de títulos de participación emitidos en el Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN Mediante la **Circular Externa 006 de 2021**, la SFC impartió instrucciones relacionadas con los procesos de emisión y valoración de títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. A partir de la entrada en vigor de esta disposición los títulos de participación emitidos en el Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN, pasaron a ser valorados a precio de mercado y no valorados a valor patrimonial como venían siendo valorados bajo la reglamentación anterior.

iii)

Circulares SFC

- **Circular Externa 022 de 2021** La SFC impartió instrucciones relacionadas con la actividad de formación de liquidez. En este sentido, modifica el subnumeral 3.6 del Cap. IV del Tít. III de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, sobre las prohibiciones aplicables a las sociedades comisionistas de bolsa de valores que actúen como formadores de liquidez.
- **Circular Externa 031 de 2021** La SFC impartió instrucciones relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos bajo una perspectiva de materialidad financiera. En este sentido, adopta dos estándares internacionales: Task Force for Climate Related Financial Disclosure (TCFD) y de los Estándares SASB de la Value Reporting Foundation (VRF); además, define reglas aplicables a emisores en materia de relevación de información dentro del informe periódico de fin de ejercicio y el informe periódico trimestral. Para su cumplimiento, se establece un régimen de transición al año 2024 junto con un plan de implementación para los emisores que deberá ser remitido a la SFC a más tardar el 10 de febrero de 2023.



3

Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero 2020-2025

i)

En octubre de 2020 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público compartió la Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero, dentro de la cual se formularon los objetivos del Gobierno Nacional para el desarrollo del sistema financiero para el periodo 2020-2025.

ii)

Se encuentra en trámite en el Congreso de la República el Proyecto de Ley 413 de 2021 “Por el cual se dictan normas relacionadas con el sistema de pagos, el mercado de capitales y se dictan otras disposiciones”, en el cual se propone, entre otros temas, que el Gobierno Nacional modifique las actividades de las licencias existentes y autorice la ejecución de actividades nuevas o vigentes en el mercado, además de una reglamentación que permita estandarizar las reglas de las actividades y operaciones del mercado de capitales con función económica similar, con independencia de la licencia bajo la cual se realice. Se trata de una norma que no ha terminado su proceso legislativo pero en caso de ser aprobada tendría efectos sobre el mercado de valores y los diferentes participantes.





Indicadores de Desempeño

Cambios Regulatorios 2021

Portafolio Inmobiliario

Relación con Inversionistas

Activos Administrados

\$ 446.528 millones

Activos Administrados Diciembre 2021.

85.893m²

GLA (m²)

21 ciudades y municipios

*Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

99 Inmuebles

Presencia nacional

\$2.920 millones

Ingresos potenciales mensuales (Diciembre 2021)

5,91 años

Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento

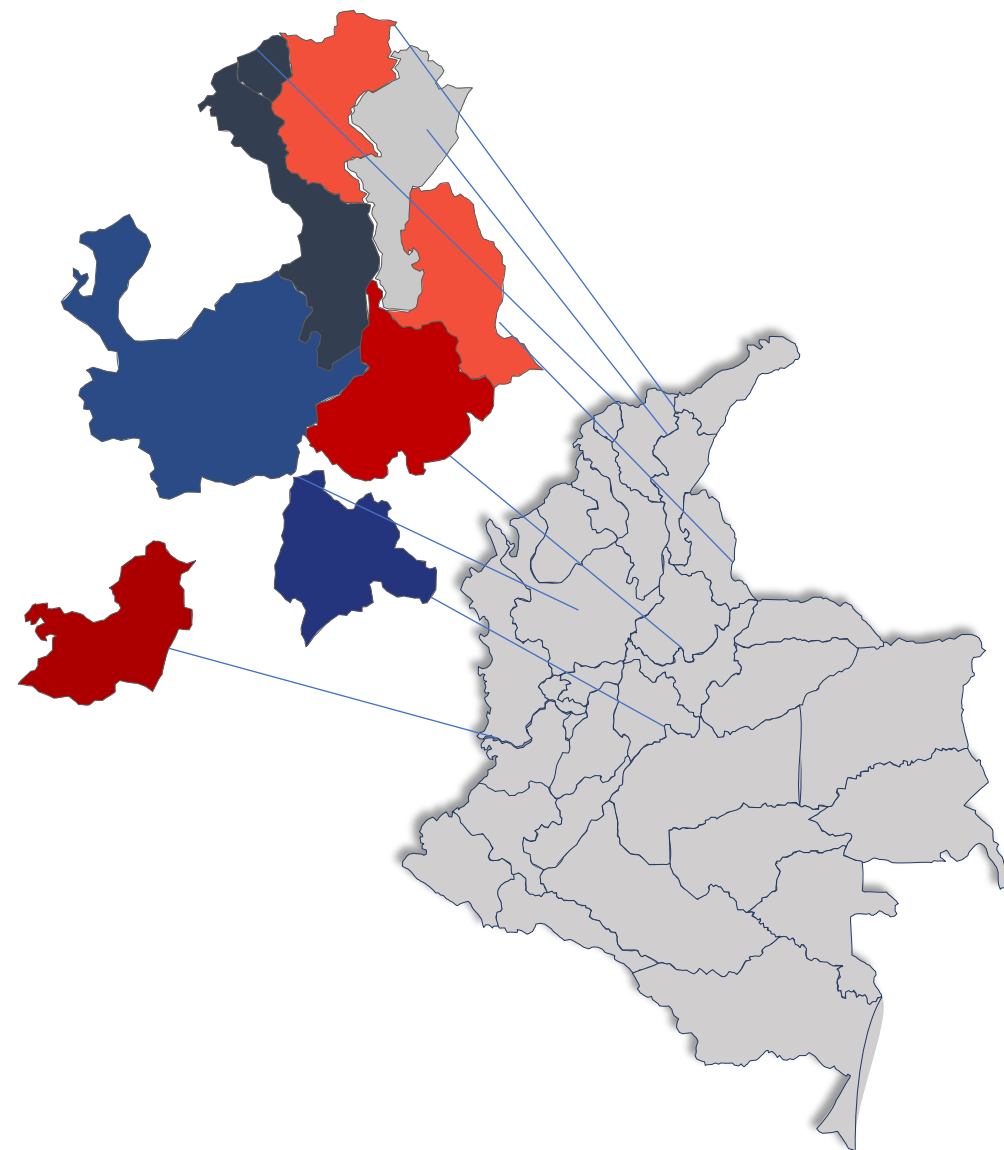
Costa Atlántica *
Área: 43.924 m²
Valor: \$129.810 MM

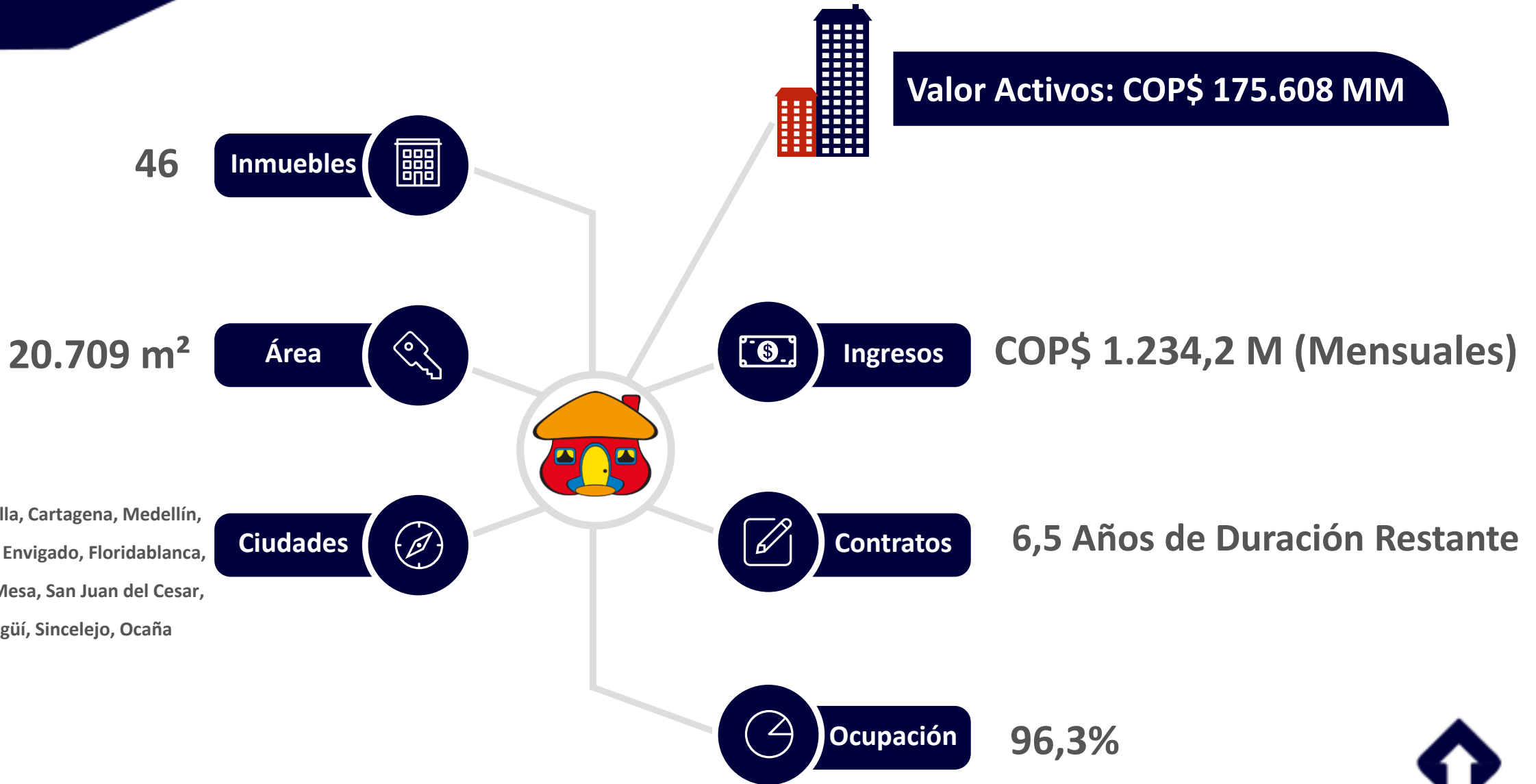
Medellín
Área: 2.170 m²
Valor: \$17.922 MM

Cali
Área: 792 m²
Valor: \$7.832 MM

Bogotá
Área: 33.211 m²
Valor: \$245.654 MM

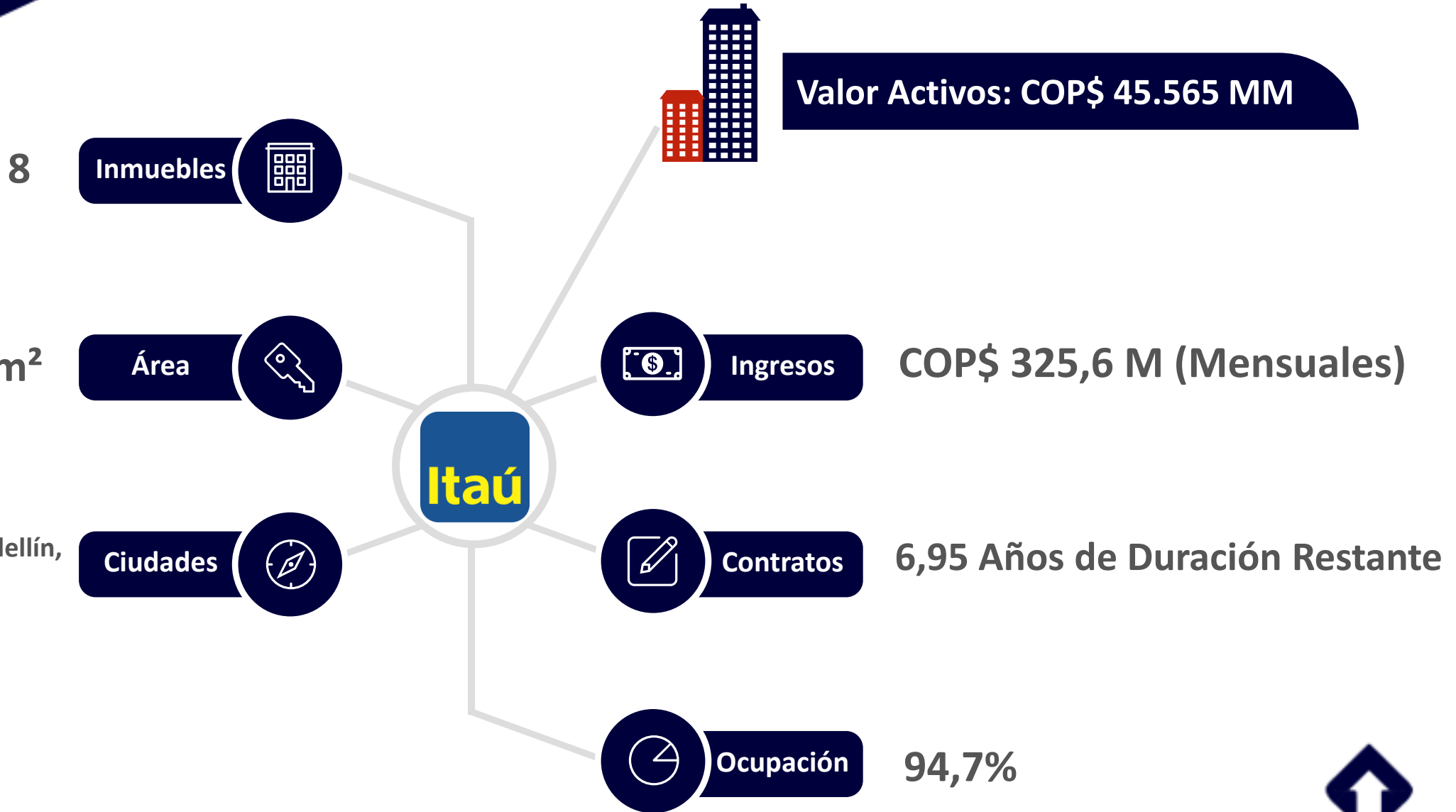
Otros
Área: 5.796m²
Valor: \$27.798 MM

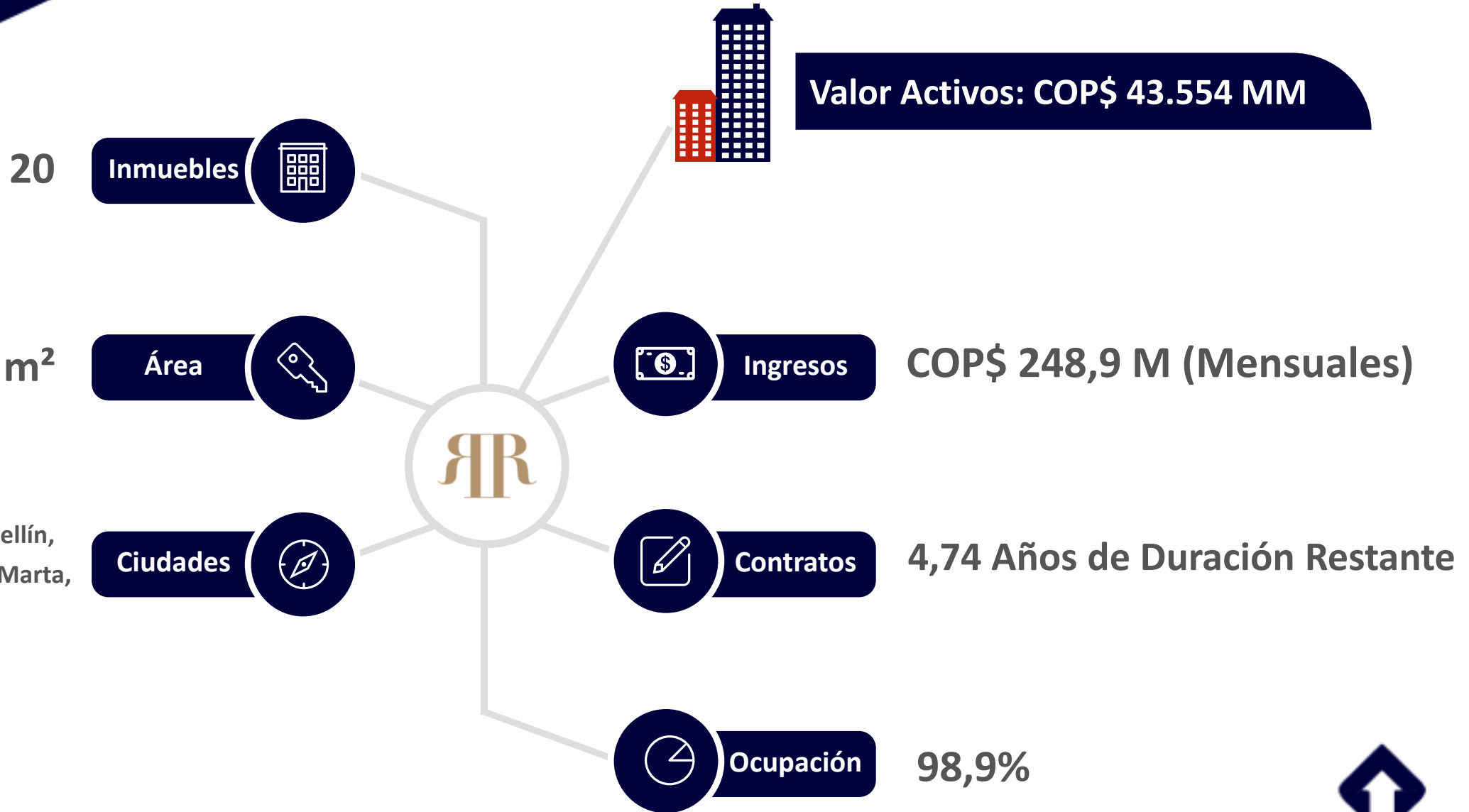




*42 inmuebles corresponden a Tramo 1 - 2 a Tramo 2

Fecha de Información: 31/12/2021

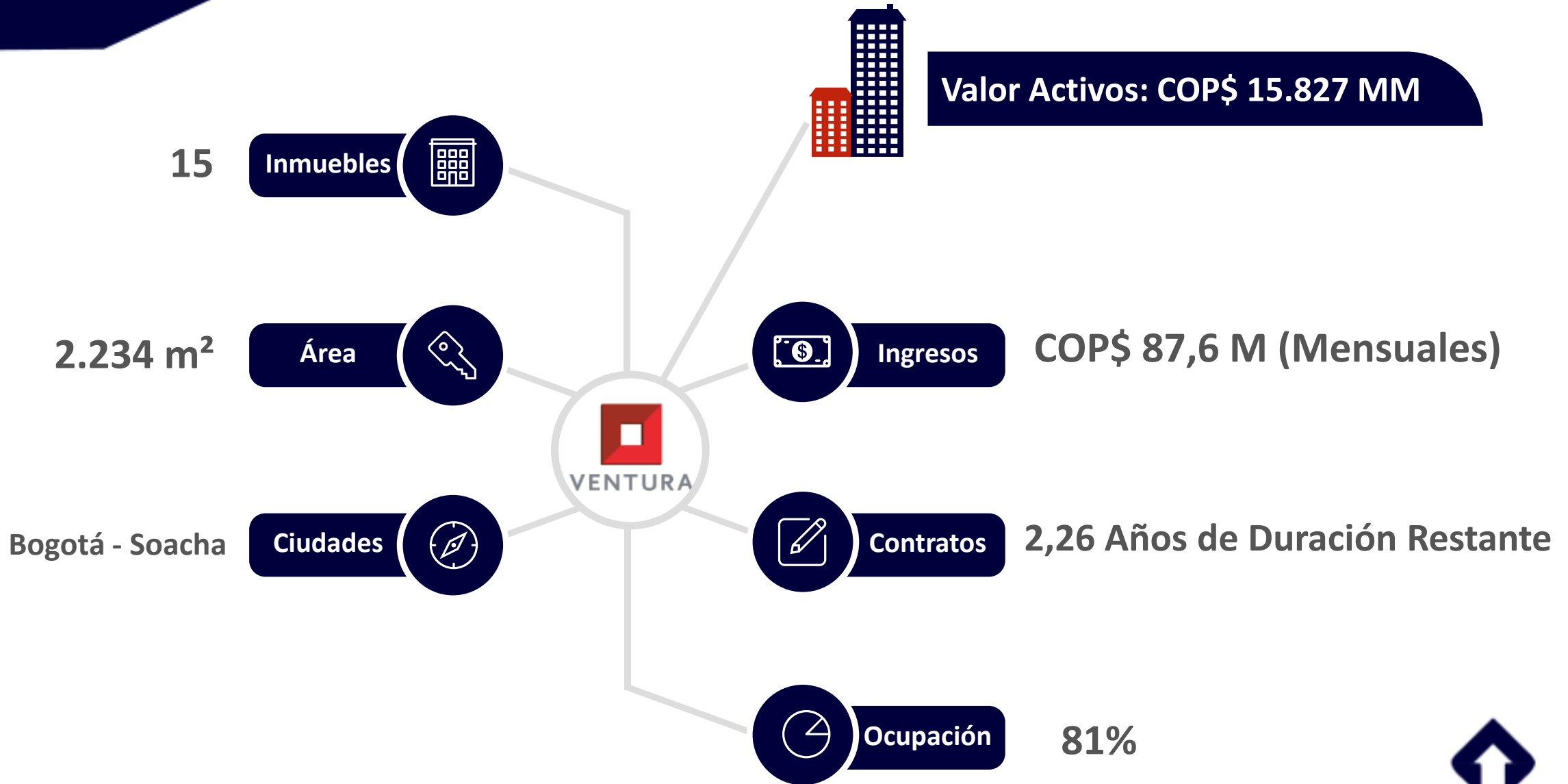


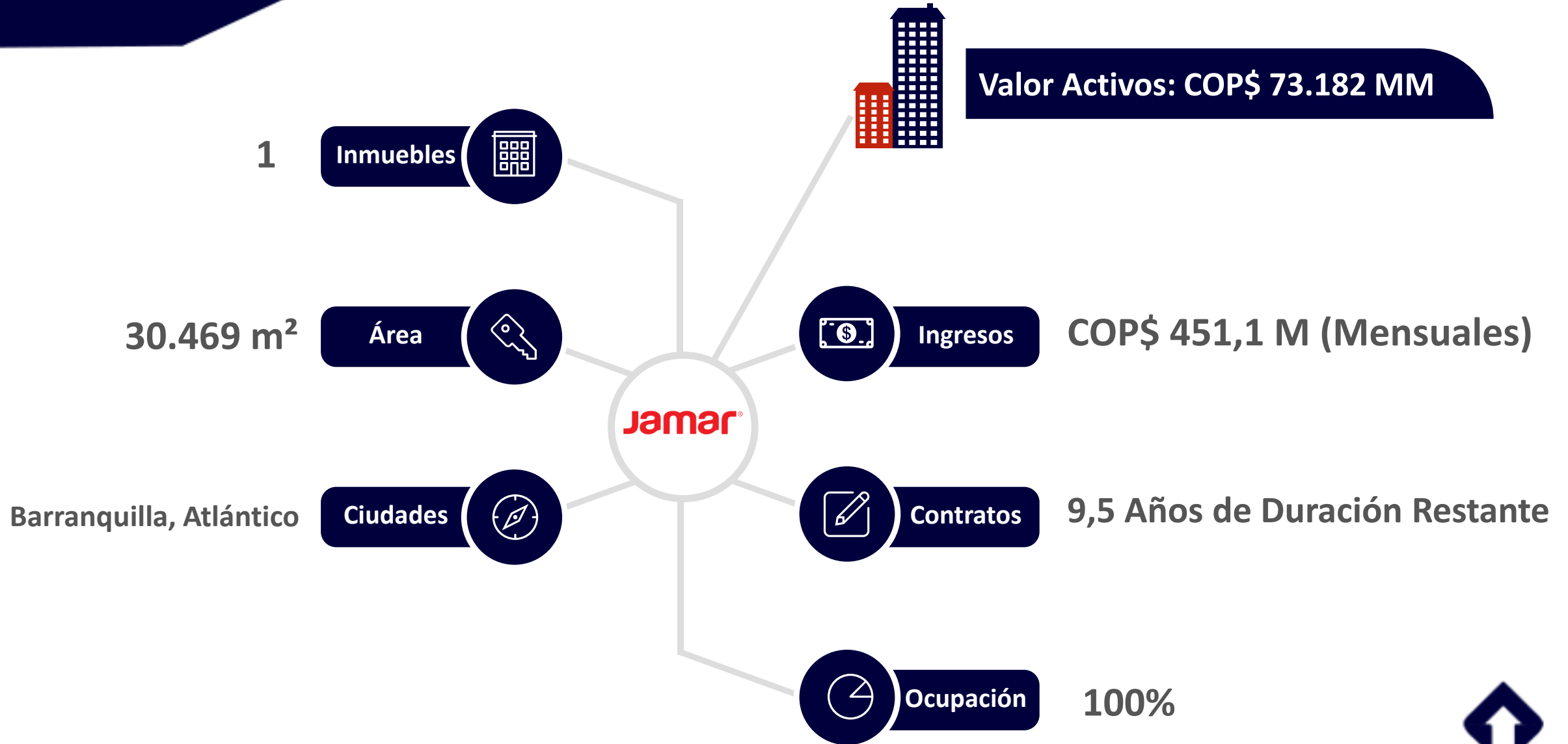


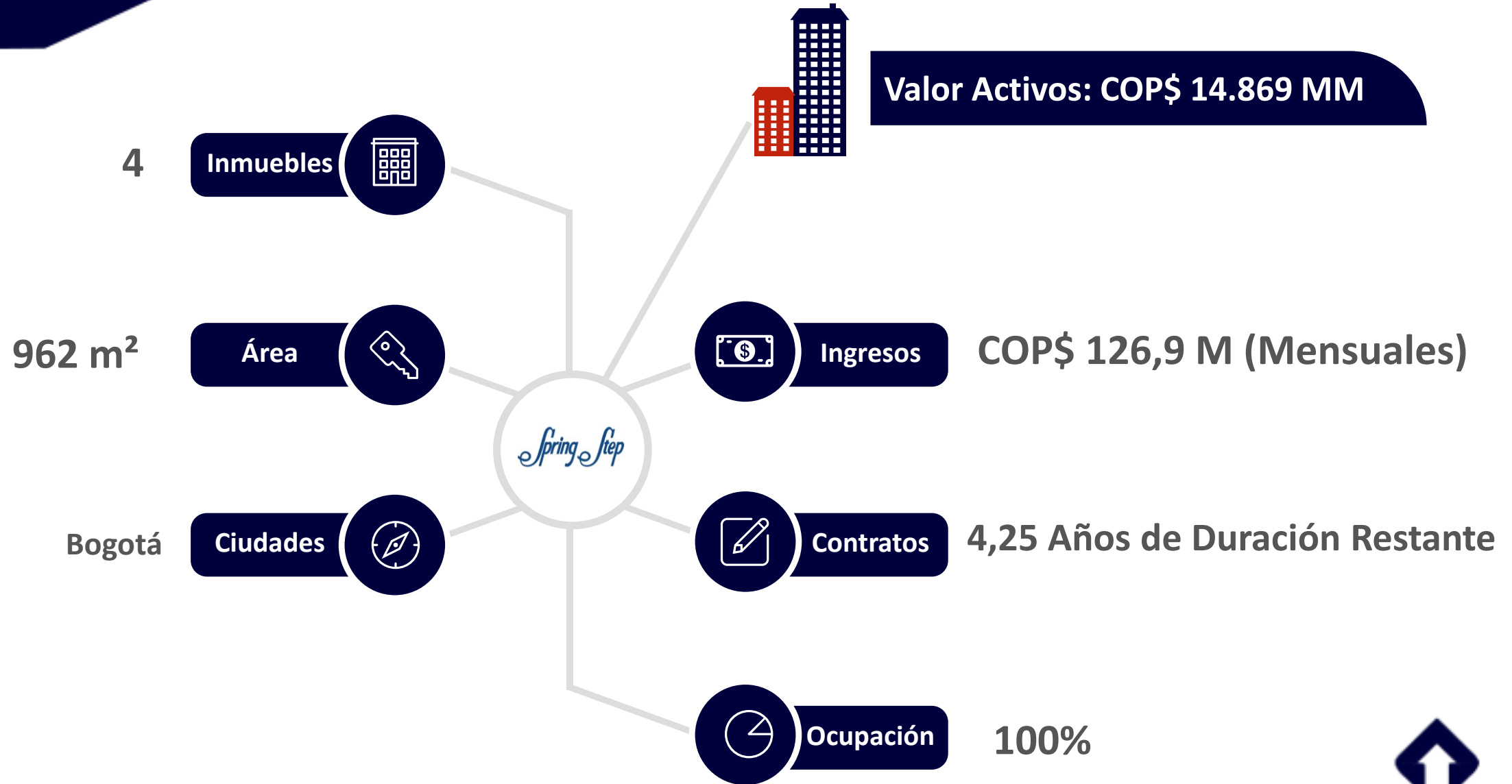


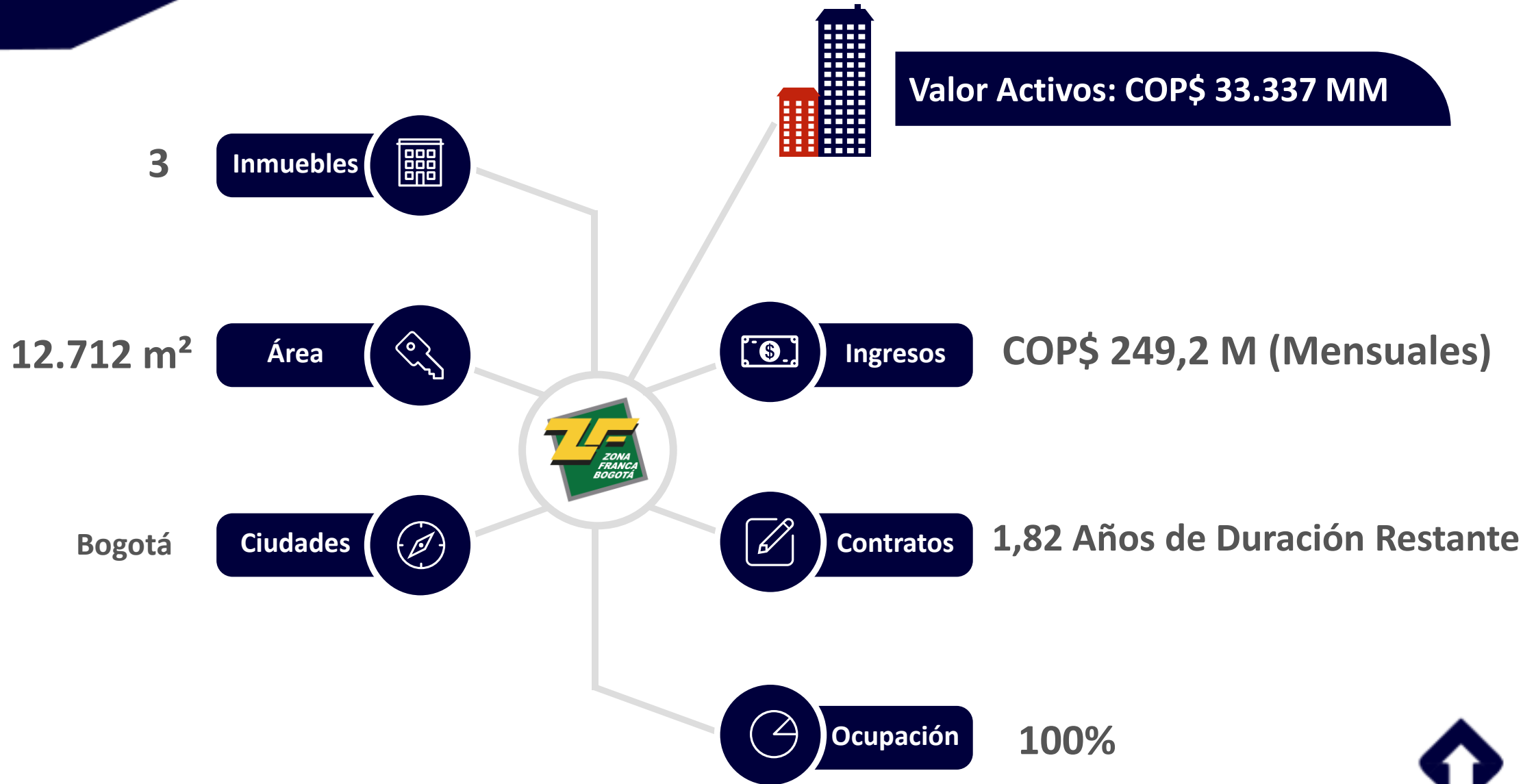
*Inmuebles Tramo 2

Fecha de Información: 31/12/2021









Valor Activos: COP\$ 9.006 MM

1

Inmuebles



6.117 m²

Área



Ingresos

COP\$ 65,7 M (Mensual)

Cartagena, Bolivar

Ciudades



Contratos

1 Años de Duración Restante

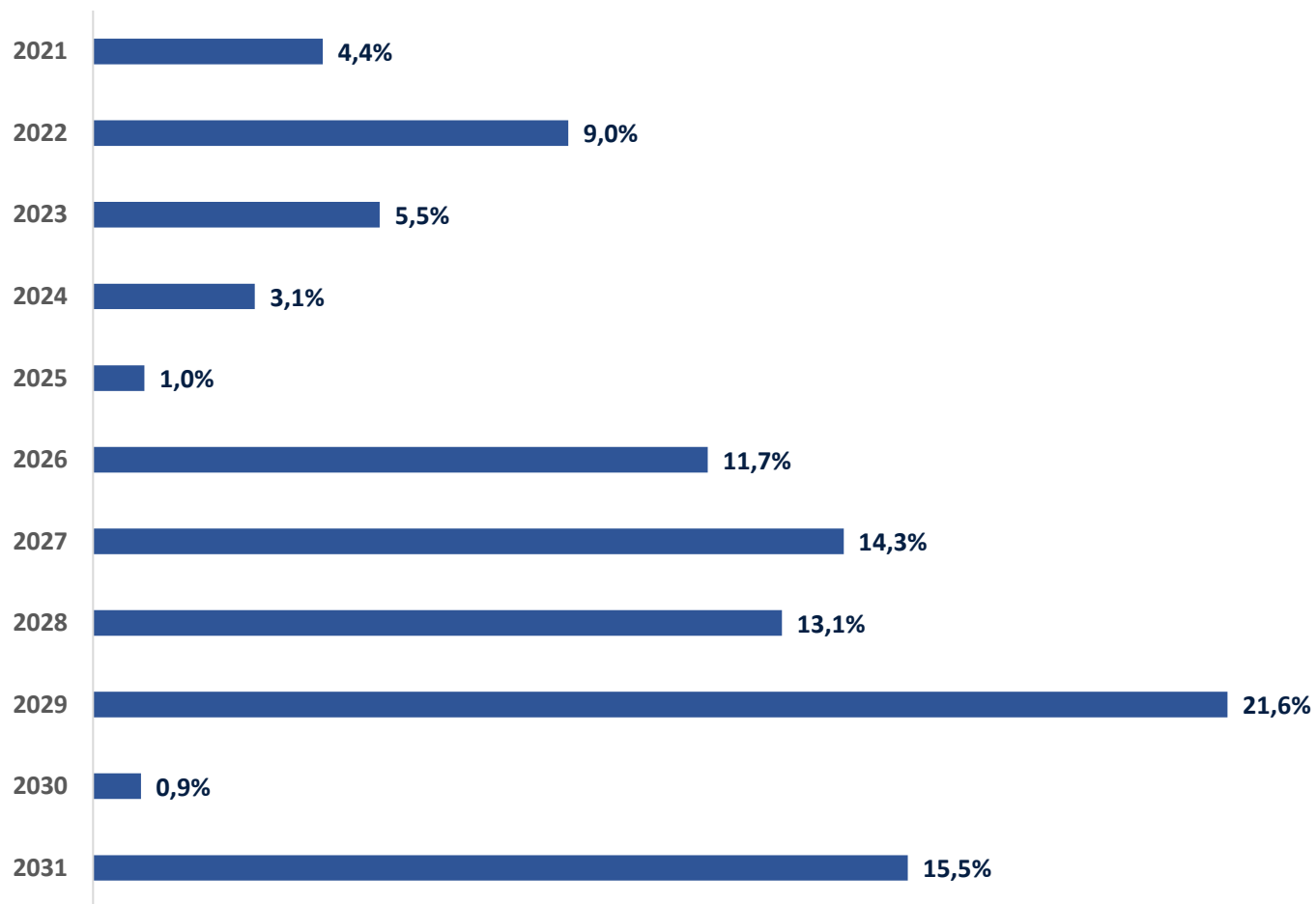


Ocupación

100%



Contratos Arrendamiento



1,45%
Vacancia Económica



31
No. Arrendatarios



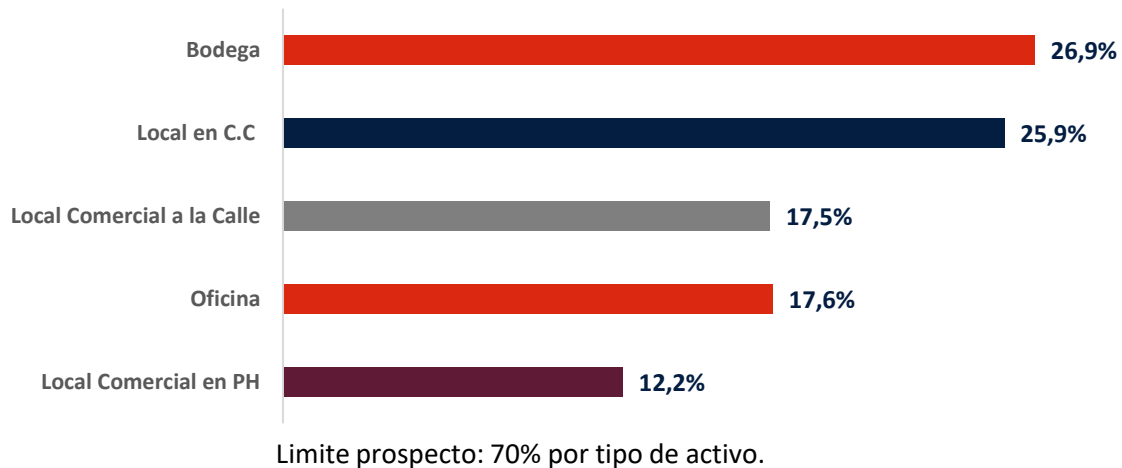
0,46%*
Cartera Vencida



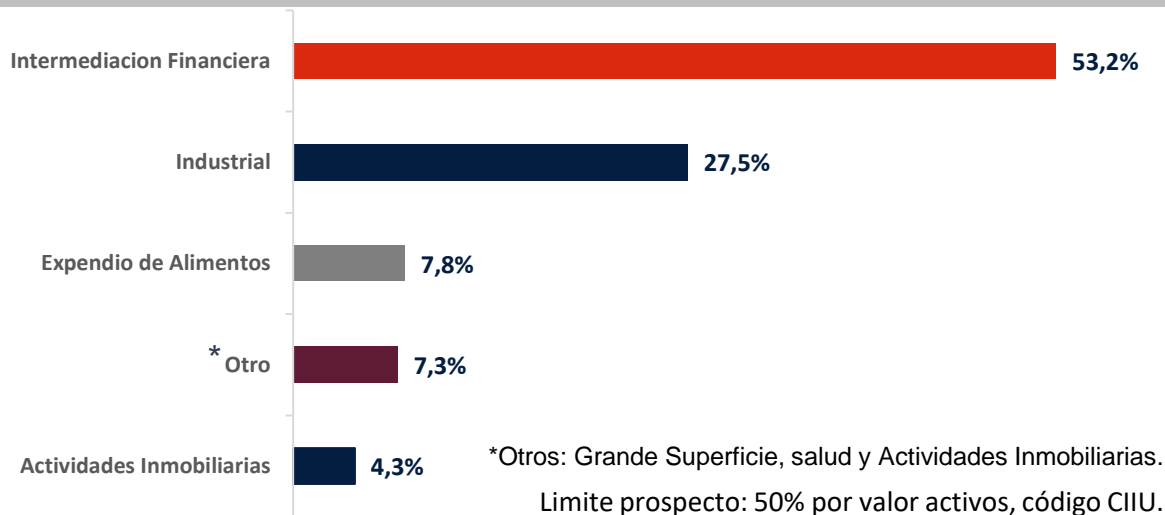
5,91 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

* Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

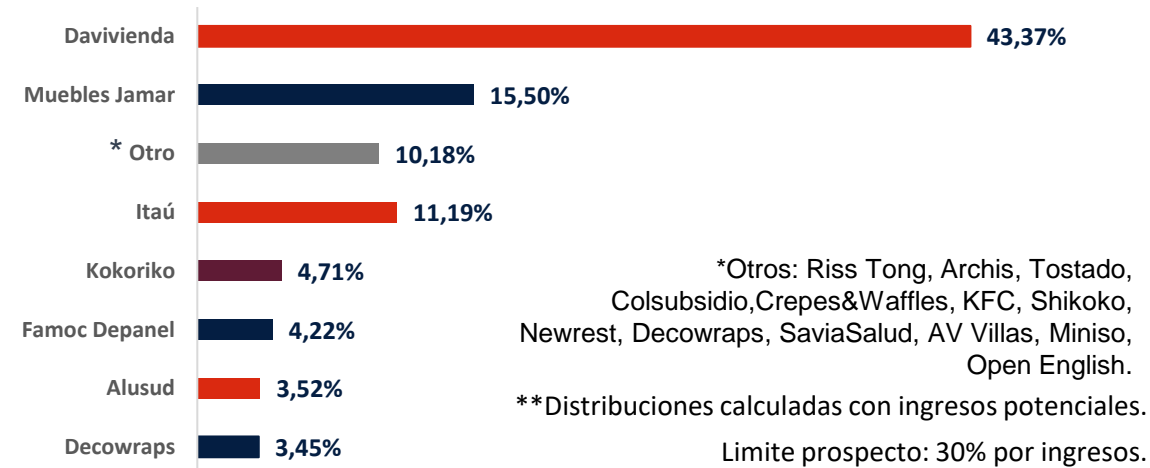
Tipo de Inmueble



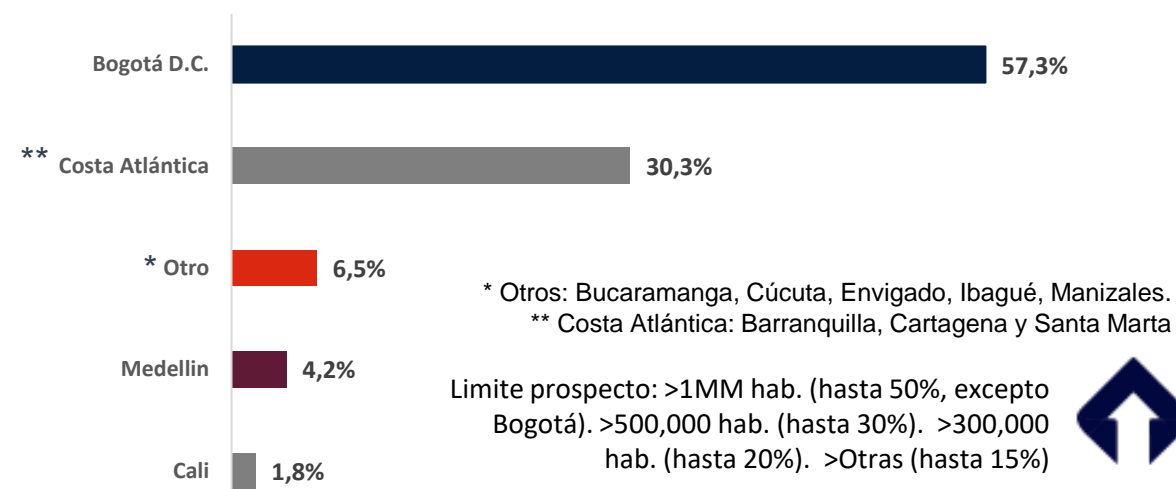
Distribución Sector Económico



Distribución por Arrendatario



Distribución Geográfica





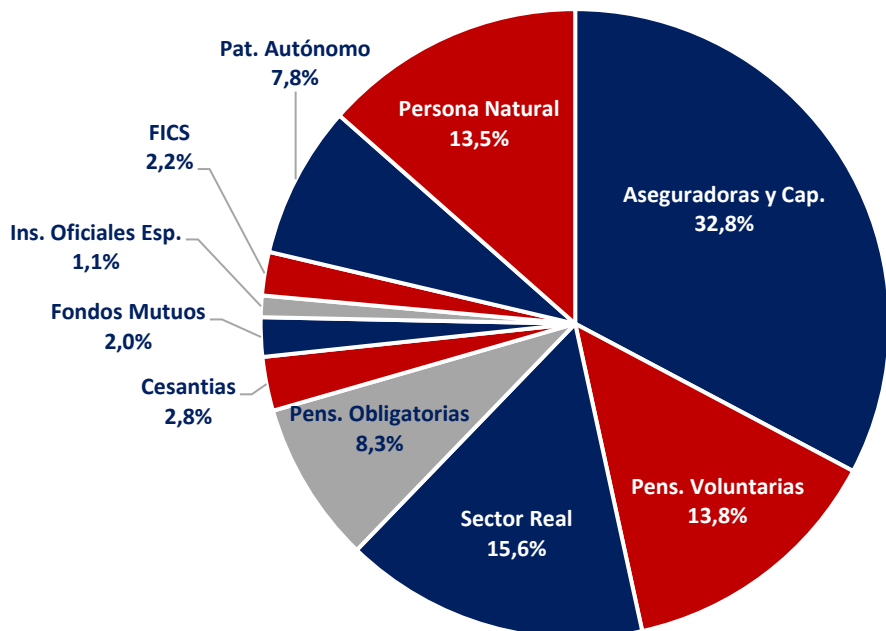
Indicadores de Desempeño

Cambios Regulatorios 2021

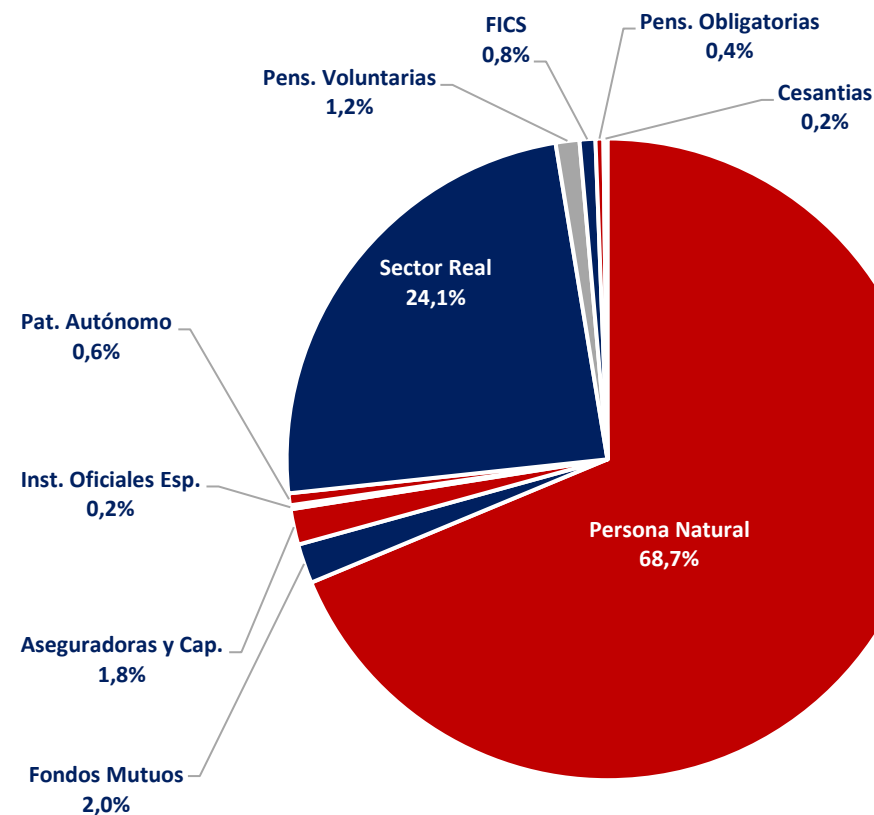
Portafolio Inmobiliario

Relación con Inversionistas

Composición por Inversionistas



502 Inversionistas TIN



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. UN SÓLIDO EMISOR EN EL MERCADO DE CAPITALES

Contamos con 69 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$25 billones emitidos en 20 años y \$3,8 billones de saldo administrado.



Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Nuestros accionistas



Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo.

Este documento contiene proyecciones y expectativas del futuro, las cuales involucran elementos significativos de juicio subjetivo y de análisis que reflejan varios supuestos con respecto al desempeño de varios factores. Debido a que los juicios, análisis y supuestos están sujetos a incertidumbres en el negocio, incertidumbres económicas y competitivas más allá del control de la fuente, no puede garantizarse que los resultados serán de acuerdo con las proyecciones y expectativas futuras. La Titularizadora Colombiana S.A. no asume obligación alguna de actualizar o corregir la información contenida en esta presentación.

Esta presentación no reemplaza la información contenida en el prospecto de información ni en el reglamento de emisión, por lo que el prospecto de información y el reglamento de emisión deberán ser consultados por los inversionistas o futuros inversionistas, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La Titularizadora Colombiana S.A. no asume responsabilidad por la utilización que cualquier tercero pueda hacer del contenido plasmado en esta presentación y, por lo tanto, ellos deberán hacer su propio análisis y evaluación de la información acá recogida y serán responsables del análisis y las conclusiones que hagan sobre o con base en esta presentación.





Informe de Gestion Péntaco 2021

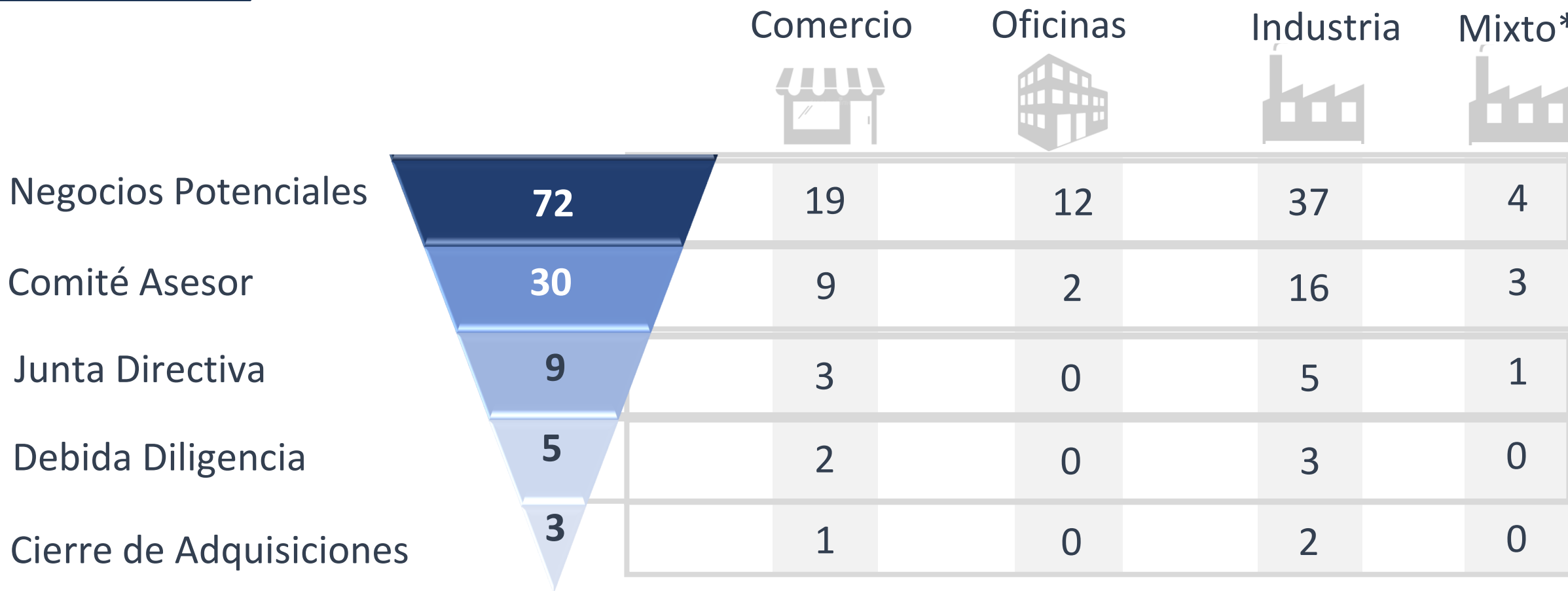
Títulos
Inmobiliarios



1

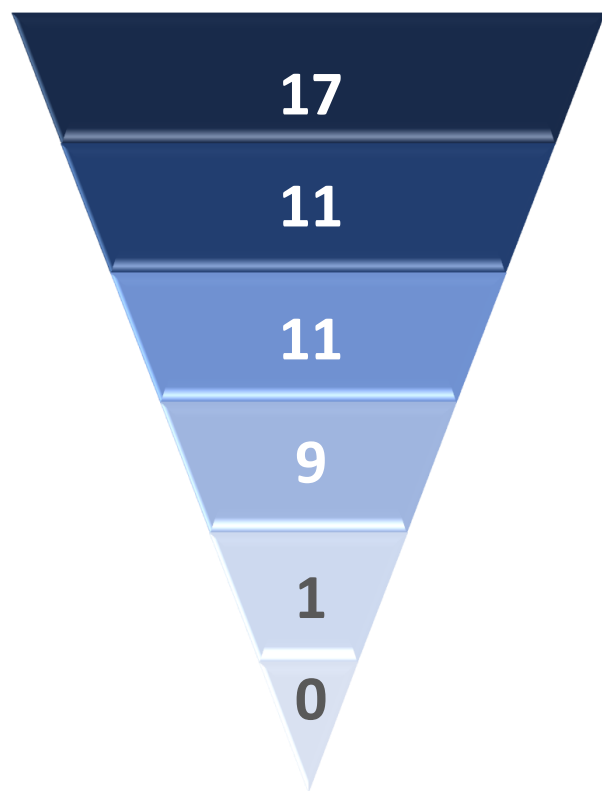
**Informe de gestión
2021**





* Mixto: Negocios inmobiliarios, compuestos por un portafolio de activos que cuentan con más de un tipo de inmueble.





Destacados gestión 2021

- Negociaciones Kokoriko: Para el segundo semestre se negoció que Unicentro quedara con su canon fijo contractual y los demás Kokorikos quedaran con un porcentaje variable de entre el 6%-8%
- Se avanzo en el proceso de licenciamiento para la construcción del nuevo local de Calle 143 que ocupara Dollar City.



Principales Indicadores

29

Arrendatarios

104

Contratos



Consejos de Administración

5

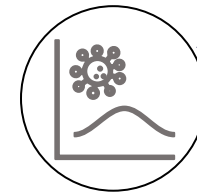
Consejos de Administración



Asambleas

47

Asambleas Ordinarias



Negociaciones COVID

72

Negociaciones Comerciales

59

Reuniones de Consejo

6

Asambleas Extraordinarias

12

Otrosíes



GESTIÓN ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

PORTAFOLIO TIN 2021



Índice

- 1 Aspectos Generales 2021
- 2 Mantenimientos Preventivos
- 3 Incidencias presentadas
- 4 Representación Asambleas
- 5 Análisis Ejecución
Presupuestal Ingresos 2021
- 6 Análisis Ejecución
Presupuestal Gastos
Operacionales 2021
- 7 Utilidad Neta Operacional



MANTENIMIENTOS

Se ejecutaron un total de 130, es decir, más del 80% de los mantenimientos preventivos previstos en el Presupuesto 2021, salvo por los casos excepcionales.



FACTURACIÓN

Se facturaron y se recaudaron el 100% de los cánones de arrendamiento.



VISITAS TÉCNICAS

Se llevaron a cabo un total de **89** visitas de inspección técnica a los inmuebles durante el 2021.



NUEVOS INMUEBLES

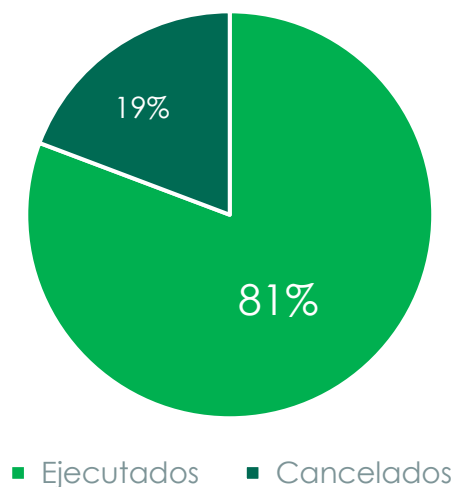
Se recibieron los siguientes nuevos portafolios en el 2S 2021:

- Centro de Distribución Cendis (30.469 m²)
- Bodegas Zona Franca Bogotá (12.712,26 m²)
- Bodega Zona Franca La Candelaria (6.117,91 m²)
- Portafolio Spring Step (961,21 m²)

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS | 2021

	DAVIVIENDA	T7-T8	ITAÚ	ARROBA	TERREROS	ACUMULADO 2021
Total Mtos Programados	111	0	22	28	0	161
Presupuesto 2021	\$156.832.500	-	\$72.870.000	\$ 36.406.500	-	\$266.109.000
Ejecutados	91	0	17	22	0	130
Cancelados	20	0	5	6	0	31
Total Valor Mtos Ejecutado	\$104.857.642	\$0	\$62.347.524	\$21.444.673	\$0	\$188.649.839
Diferencia vs Ppto	-\$51.974.858	\$0	-\$10.522.476	-\$14.961.827	\$0	-\$77.459.161

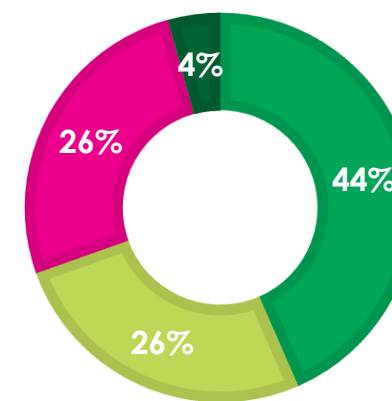
MANTENIMIENTOS YTD 2021



INCIDENCIAS PRESENTADAS | 2021

No.	Fecha	Inmueble	Ciudad	Portafolio	Responsable	Estado	Incidencia
1	11.02.2021	Kokoriko La Calina 138	Bogotá	Arroba	P.H.	Cerrado	Se observan filtraciones por cubierta y ducto de escape de humos
2	10.03.2021	Davivienda Veinte de Julio	Bogotá	Davivienda	Propietario	En Proceso	Se presenta deterioro de algunas tejas de cubierta
3	10.03.2021	Edificio Davivienda	Barranquilla	Davivienda	Propietario	Cerrado	Se recibe novedad por deterioro por salitre en rejas parqueadero anexo
4	17.03.2021	Davivienda Av. Tercera	Cartagena	Davivienda	P.H.	En Proceso	Se recibe novedad por presencia de palomas en ventanas y muros que deterioran por excremento
5	28.04.2021	Museo del Oro	Bogotá	Davivienda	Propietario	Cerrado	Ruptura de vidrios de fachada y puerta, dadas las manifestaciones publicas
6	03.05.2021	Ed. Diners	Santa Marta	Arroba	Arrendatarios	Cerrado	Solicitud visita técnica (Gas)
7	04.05.2021	Colsubsidio	Soacha	Terreros	Anterior Propietario	En Proceso	Filtraciones en cubierta
8	20.05.2021	San José - La Matuna	Cartagena	Arroba	P.H.	Cerrado	Vibración en equipo de aire
9	20.05.2021	R Antioquia	Medellín	Itaú	Arrendatarios/ Propietario	En Proceso	Filtraciones provenientes de la terraza
10	31.07.2021	Kokoriko Villavicencio	Villavicencio	Arroba	Propietario	Cerrado	Filtraciones de cubierta (teja rota)
11	17.08.2021	Calle 143	Bogotá	Davivienda	Propietario	Cerrado	Reinstalación vidrio intrusión 17 agosto
12	19.08.2021	Calle 143	Bogotá	Davivienda	Propietario	Cerrado	Suministro e instalación de perfil
13	23.08.2021	Itaú Alto Prado	Barranquilla	Itaú	Propietario	Cerrado	Filtraciones de cubierta
14	23.08.2021	Itaú Unicentro	Bogotá	Itaú	Propietario	Cerrado	Filtraciones de cubierta
15	30.08.2021	Plaza de la Libertad	Medellín	Davivienda	P.H.	Cerrado	Filtraciones en escalera
16	6.09.2021	Itaú Cali cra 1	Cali	Itaú	P.H.	Cerrado	Filtraciones de cubierta
17	20.09.2021	Edificio Davivienda	Barranquilla	Davivienda	P.H.	Cerrado	Filtraciones en parqueadero
18	20.09.2021	LVAH	Villavicencio	Arroba	Propietario	Cerrado	Corrección humedades filtraciones en cubierta
19	01.10.2021	Davivienda Prado	Barranquilla	Davivienda	Propietario	Cerrado	Falla transformador
20	03.11.2021	Itaú Unicentro	Bogotá	Itaú	Propietario	Cerrado	Filtraciones de Cubierta
21	11.11.2021	Davivienda La Mesa	Bogotá	Davivienda	Propietario	En Proceso	Filtraciones Cubierta
22	06.12.2021	R. Antioquia	Medellín	Itaú	P.H.	Cerrado	Filtraciones por adecuaciones piso 2
23	11.12.2021	Kokoriko Villavicencio	Villavicencio	Arroba	Arrendatario	Cerrado	Filtraciones por instalacion de tanques de agua

INCIDENCIAS REPORTADAS 2021



■ Davivienda ■ Arroba ■ Itaú ■ Terreros

REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEAS P.H | 2021

NO.	INMUEBLE	PORTAFOLIO	CIUDAD	FECHA	INC. % CUOTAS ADM
1	EDIFICIO SAN JOSÉ - LA MATUNA	ARROBA	CARTAGENA	18/02/2021	3,5%
2	CENTRO COMERCIAL NIZA	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	4/03/2021	2%
3	CENTRO COMERCIAL CAÑAVERAL	DAVIVIENDA	FLORIDABLANCA	5/03/2021	4%
4	COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	DAVIVIENDA	BARRANQUILLA	8/03/2021	0,0%
5	CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	11/02/2021	0%
6	CENTRO COMERCIAL UNICENTRO TUNJA	ARROBA	TUNJA	16/03/2021	3,7%
7	CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	DAVIVIENDA	CÚCUTA	25/03/2021	0%
8	AV CHILE	ITAÚ	BOGOTÁ	26/03/2021	2%
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JUAN LA 80 P.H.	ARROBA	MEDELLÍN	27/03/2021	4,5%
10	CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	DAVIVIENDA	CARTAGENA	29/03/2021	3%
11	PARQUE COMERCIAL LA COLINA 138	ARROBA	BOGOTÁ	29/03/2021	0,0%
12	NORTH POINT	DAVIVIENDA	BOGOTÁ	19/03/2021	0%
13	CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	DAVIVIENDA	ITAGÜÍ	25/03/2021	0,0%
14	STA LUCIA EJECUTIVOS	DAVIVIENDA	CARTAGENA	18/03/2021	4%

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL* INGRESOS | 2021

INGRESOS

- Presupuesto: COP \$ 24.598.831.785
- Recaudado: COP \$ 24.759.194.116 (100,7% s/Presupuesto).
- Desviación: COP \$ 169.362.332 (+0,7% s/Presupuesto).
- Observaciones desviación: Si bien se presenta una diferencia por debajo de lo presupuestado en lo que a rentas se refiere, generada por los alivios otorgados, ésta es compensada por el pago de la penalidad recibida por parte del inmueble Itaú Regional Antioquia, correspondiente a la terminación anticipada de contrato.



RENTA FACTURADA
COP \$ 24.759.194.116



VACANCIA ECONÓMICA
COP \$ 767.513.278
3% Renta Facturada



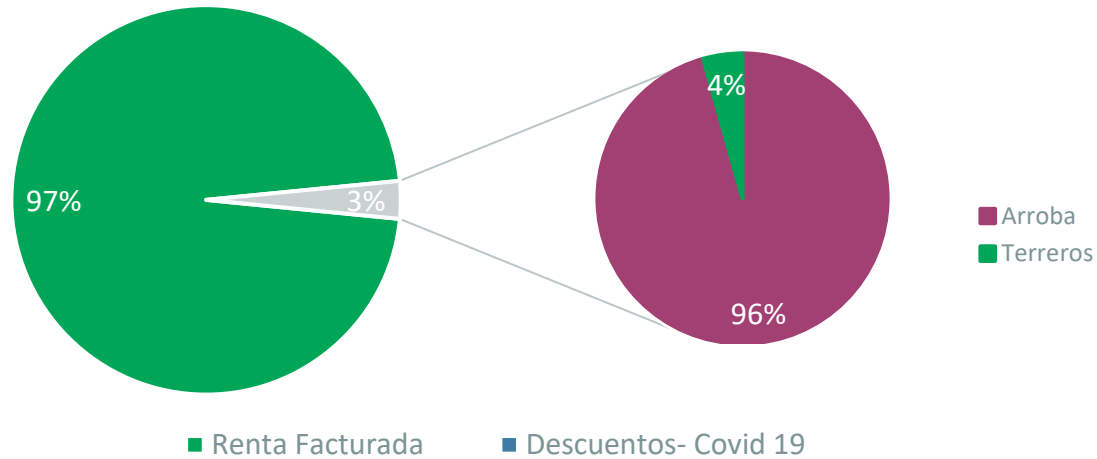
ALIVIOS COVID-19
COP \$ 798.048.153
3% Ingreso Esperado



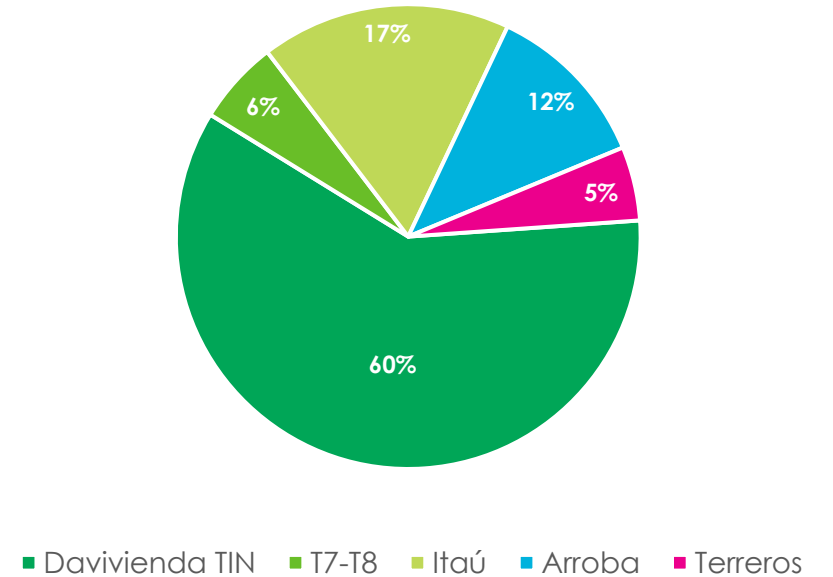
RECAUDO CARTERA
COP \$ 24.759.194.116
100% Facturado

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL * INGRESOS | 2021

RENTAS FACTURADAS 2021



FACTURACIÓN RENTAS 2021
POR PORTAFOLIO



ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL * GASTOS OPERACIONALES | 2021

En el acumulado del año se aprecia una desviación del 12,2% por debajo de lo presupuestado, equivalente a COP \$460.770.288. Esta desviación se presenta de manera proporcional en los siguientes rubros:

• Impuestos:

- Representa un 8,3%/ingresos y 63%/gastos.
- Presupuesto: COP \$ 2.115.148.234
- Ejecutado: COP \$ 2.047.901.788 (97% s/Presupuesto).
- Desviación: COP \$ -67.246.446 (-3% s/Presupuesto).
- Observaciones desviación: Ahorro generado por el pronto pago de prediales 2021

▪ Mantenimientos Preventivos y Correctivos:

- Representa un 1,1%/ ingresos y 8%/gastos.
- Presupuesto: COP \$ 302.726.430.
- Ejecutado: COP \$ 260.736.824 (86% s/Presupuesto).
- Desviación: COP \$ -41.989.606 (-14% s/ Presupuesto).
- Observaciones desviación: Mantenimientos Cancelados realizados en su gran mayoría por el Arrendatario y Mantenimientos No Ejecutados, en los que por el buen estado de las instalaciones en ese momento, no fue necesario ejecutar.

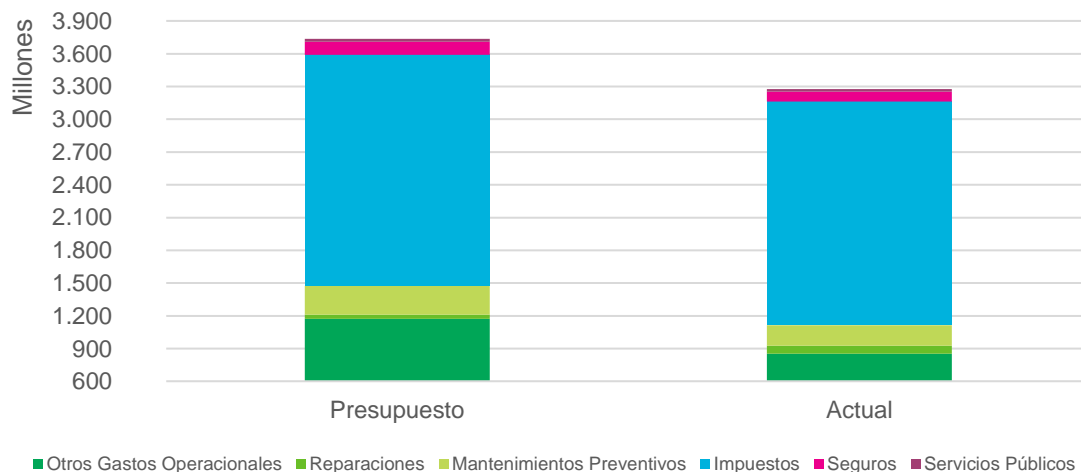
• Seguro todo Riesgo:

- Representa un 2,8%/ingresos y 0,4%/gastos.
- Presupuesto: COP \$ 120.600.218
- Ejecutado: COP \$ 92.304.792 (77% s/Presupuesto).
- Desviación: COP \$ -28.295.426 (-23% s/Presupuesto).
- Observaciones desviación: Ahorro generado por la renovación del contrato de la Póliza del Seguro.

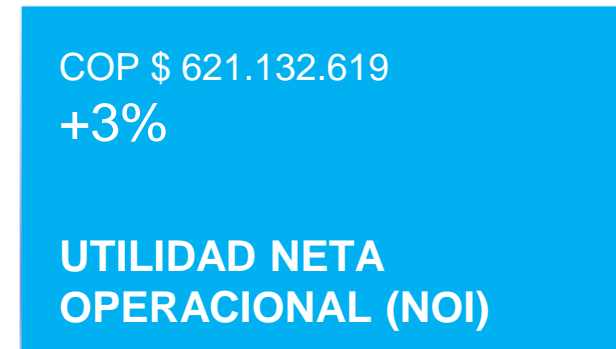
• Otros Gastos Operacionales:

- Representa un 3,4%/ingresos y 26%/gastos.
- Implica varios rubros: Gastos Legales, Gastos Adm., Viáticos, etc.
- Presupuesto: COP \$ 1.173.068.821
- Ejecutado: COP \$ 853.815.889 (73% s/Presupuesto).
- Desviación: COP \$ -319.252.933 (-27% s/Presupuesto).
- Observaciones desviación: Descuentos en cuotas de Administración por pronto pago. Rubro de gastos legales que finalmente no se ejecutó, al igual que en Gastos de Profesionales. Ahorro en viáticos con motivo de la baja actividad por los confinamientos y paros nacionales en el primer semestre.

Gastos Operacionales YTD 2021

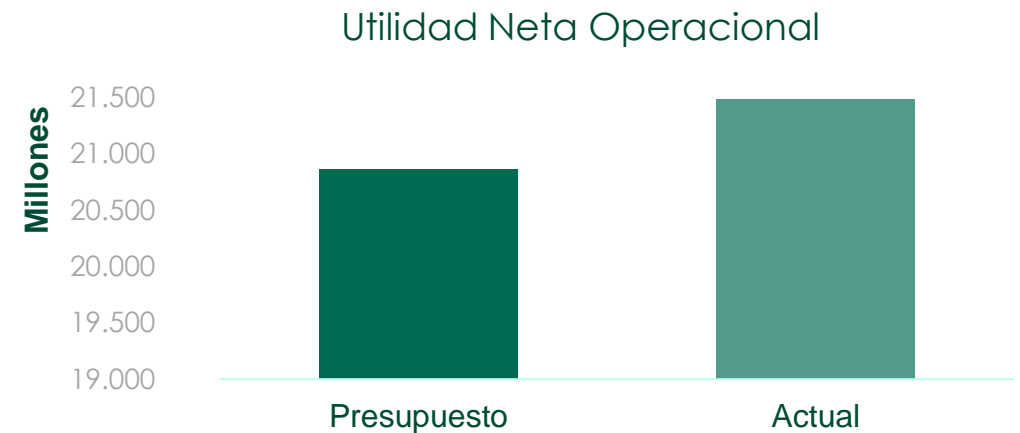


ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL * UTILIDAD NETA OPERACIONAL (NOI) | 2021



MARGEN UTILIDAD NETA OPERACIONAL 2021

87%



GRACIAS

CBRE

Carla Martínez Serrano | Asset & Property Management Director

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 316 307 71 25

carla.martinez@cbre.com | www.cbre.com

José Smith | Account Manager

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 314 8119838

jose.smith@cbre.com | www.cbre.com

Sandra Callejas | Financial Coordinator

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 313 477 3994

Sandra.callejas@cbre.com | www.cbre.com

Jhonatan Rojas | Property Manager Technician

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 310 2313522

Jhonatan.rojas@cbre.com | www.cbre.com

Krystell Osuna | Property Manager

CBRE | Colombia

Cell Phone +57 315 236 5472

krystell.osuna@cbre.com | www.cbre.com

**6. CONSIDERACIÓN PARA APROBACIÓN DEL
INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO**

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN

2021

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 2021, 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 2021 y modificación de documentos corporativos.

I. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LA UNIVERSALIDAD

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:

1. ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS

a. Reunión Ordinaria

Durante el 2021, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el 31 de mayo de 2021 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 23 tenedores de títulos TIN que representaban el 59.667332% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:



Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN

- Aprobación del Informe de Gestión 2020
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2020
- Aprobación del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio 2020
- Aprobación de Modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN

En relación con las modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN, se relaciona a continuación el ajuste aprobado por la Asamblea con más del 51% de los votos presentes de conformidad con lo señalado en los documentos de emisión:

MODIFICACION APROBADA POR LA ASAMBLEA	% Aprobación
• Ajustes relacionados con el Precio de Suscripción para la Emisión de Tramos Subsiguientes al Tramo 1	97.2187%

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

Se precisa que la propuesta de modificación del Prospecto y Reglamento referida a la comisión de administración de la Titularizadora para que no se tuviera en cuenta el valor de los títulos sino el valor de los activos inmobiliarios no fue aprobada, registrando una votación de 55.9777% por el NO, el 30.5199% por el SI y una abstención del 13.5024% de los votos presentes en la Asamblea.

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

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

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

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

b. Reunión Extraordinaria

La Asamblea de Tenedores TIN no llevó a cabo reuniones extraordinarias durante el año 2021.

2. JUNTA DIRECTIVA

a. 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 2021, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

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

b. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2021, se destacan los siguientes:

JUNTA DIRECTIVA	
TEMARIO	
Aprobación para celebrar Contratos de Inversión en activos inmobiliarios	
Ratificación nombramiento miembros Comité Asesor.	
Aprobación de la realización de la Emisión del Tramo 3 del Programa de Emisión y Colocación de Titularización Inmobiliaria.	
Aceptación renuncia miembro del Comité Asesor y designación de su reemplazo.	

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. Su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com.

Durante el año 2021, en nueve (9) de las reuniones de la Junta Directiva (febrero, marzo, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre) se abordaron asuntos inmobiliarios.

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 2021, se llevaron a cabo tres (3) reuniones del Comité de Junta Inmobiliario en mayo, junio y octubre de 2021.

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 2021, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Juan Camilo Ángel Mejía Álvaro Carrillo Buitrago Diego Fernando Prieto Rivera
Miembros de la Administración	Andrés Lozano Umaña*

* Hasta el 19 de julio de 2021 el Doctor Alberto Gutiérrez Bernal se desempeñó como Presidente de la Titularizadora Colombiana.

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

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.

a. 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 2021, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

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

* Hasta el 19 de julio de 2021 el Doctor Alberto Gutiérrez Bernal se desempeñó como Presidente de la Titularizadora Colombiana. A partir de la reunión llevada a cabo en agosto el año 2021, el doctor Andrés Lozano Umaña asumió su posición como miembro vinculado al administrador maestro del Comité Asesor.

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.

b. Reuniones

Durante el año 2021, se llevaron a cabo 11 reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de las mismas las cuales se relacionan a continuación:

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
14 de enero de 2021	No Presencial	31
11 de febrero de 2021	No Presencial	32
11 de marzo de 2021	No presencial	33
15 de abril de 2021	No presencial	34
13 de mayo de 2001	No presencial	35
15 de julio de 2021	No presencial	36
12 de agosto de 2021	No presencial	37
15 de septiembre de 2021	No presencial	38
14 de octubre de 2021	No presencial	39
11 de noviembre de 2021	No presencial	40
9 de diciembre de 2021	No presencial	41

c. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2021, se destacan los siguientes:

COMITÉ ASESOR	
TEMARIO	
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios	
Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor	
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario y a los indicadores de la Universalidad TIN	
Aprobación del Informe de Gestión 2020, del Informe de Gobierno Corporativo 2020 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2020	
Aprobación de avalúos practicados e los activos inmobiliarios que entrarían a incorporar el Tramo 3 del Programa de Titularización Inmobiliaria	

d. 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 2021 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.

e. Remuneración

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. Durante el año 2021 se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ochenta y cinco millones setecientos nueve mil seiscientos noventa y un pesos (\$85.709.691).

4. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS

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.

Sobre el particular, la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2021 fue convocada y presidida por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2021, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Ernesto Villamizar Mallarino, a las sesiones que se relacionan a continuación:

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
14 de enero de 2021	No presencial	31
11 de febrero de 2021	No presencial	32
13 de mayo de 2021	No presencial	35

Por su lado, durante el año 2021, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Luis Fernando Díaz del Castillo, a las sesiones que se relacionan a continuación:

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
11 de noviembre de 2021	No presencial	40
9 de diciembre de 2021	No presencial	41

5. AUDITOR EXTERNO



Durante el año 2021 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2021 la firma recibió a suma de dieciocho millones trescientos trece mil setecientos veinticinco pesos (\$18.313.725) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

II. 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.

Sobre el particular, y de conformidad con la información presentada en los diferentes órganos del proceso de titularización inmobiliaria, durante el año 2021 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 2021 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.

III. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

El Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversionistas de la Titularizadora Colombiana es la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversionistas TIN. A su vez, existen mecanismos generales de relacionamiento con los inversionistas como son la página web, las teleconferencias semestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos. Durante el año 2021, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

a. Página Web

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

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

b. Teleconferencia Semestral

En materia de la información que se suministra a los Inversionistas de manera periódica, durante el 2021 se adelantaron dos (2) teleconferencias semestrales de resultados realizadas en los meses de febrero y agosto de 2021, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el semestre.

c. Asamblea de Tenedores de Títulos

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Reunión Ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos el 31 de mayo de 2021. El detalle del desarrollo de la Asamblea se encuentra en la Sección I Punto 1 Literal a. del presente informe.

d. Ampliación Plazo de Vigencia de la Autorización de Oferta Pública

En el mes de septiembre del año 2020, la Unidad de Regulación Financiera (URF) publicó el Decreto 1235 por medio del cual se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las reglas para la emisión en el mercado de valores. Por medio del artículo 20 se amplió el plazo de los programas de emisión y colocación que pasaron de tres (3) a cinco (5) años. Así las cosas, y en el marco de la anterior disposición, mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, la Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En línea con lo anterior, de conformidad con la aprobación de la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana en su calidad de Emisor del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN, y en concordancia con el oficio de la Superintendencia Financiera de Colombia, el 13 de septiembre de 2021, se modificó el Prospecto de Información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN, con el propósito de reflejar la ampliación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación por un plazo de cinco (5) años contados a partir del 9 de septiembre de 2021.

e. Emisor Conocido y Recurrente

La Titularizadora cuenta con la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en el Oficio 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015 y mantiene dicha calidad conforme lo señala el Oficio No. 2021017092-004-000 del 19 de febrero de 2021 de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas del Tramo UNO y del Tramo DOS del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, se llevaron a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.

IV. MODIFICACIÓN A LOS DOCUMENTOS CORPORATIVOS

Durante el año 2021 fue objeto de modificación el Prospecto y el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN en los términos explicados en el presente informe en el aparte de reunión ordinaria de la Asamblea Ordinaria de Tenedores (Sección I Punto 1 Literal a.) y en el aparte de Información a los Inversionistas, Ampliación Plazo de Vigencia de la Autorización de Oferta Pública (Sección III, literal d).



Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN

Los documentos se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

**7. CONSIDERACIÓN PARA APROBACIÓN DEL
INFORME ANUAL SOBRE EL ESTADO DE
EJERCICIO**

*Universalidad Inmobiliaria TIN -
Administrada por Titularizadora Colombiana
S.A.-Hitos*

*Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de diciembre de
2021 y 2020 e Informe del Auditor Externo.*



INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

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

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

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

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

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

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

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad 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 que 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.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros adjuntos, donde la Administración explica que en la Universalidad se corrigió la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, para presentar con cargo al Patrimonio los rendimientos por valor de \$15.193.616 (miles) pagados a los tenedores de los Títulos, de conformidad con la NIC 32, y que anteriormente se habían presentado con cargo al estado de resultados del año. En consecuencia, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y de resultados por el año terminado en dicha fecha, previamente reportados, y sobre el que emitimos una opinión sin salvedades el 4 de marzo de 2021, han sido reexpresados retroactivamente para reflejar dichos ajustes como si hubieran sido efectuados en dichas fechas.

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



HAYDER FABIAN ROMERO SÁNCHEZ

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

3 de marzo de 2022.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

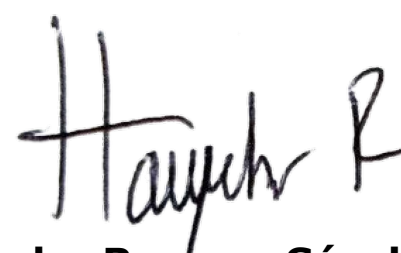
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020	Reexpresado (Nota 2)
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	17.189.497		3.847.427
Cuentas por cobrar, neto	6	95.522		83.907
Propiedades de inversión	7	429.102.773		285.886.110
Gastos pagados por anticipado	8	140.306		89.867
Total de activos		446.528.098		289.907.311
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones Financieras	9	142.477.211		11.539.900
Pasivos por impuestos	10	532.279		378.128
Cuentas por Pagar	10	5.736.126		1.262.634
Provisión por Comisiones de Administración	11	1.619.751		226.998
Otros Pasivos	12	3.700.739		0
Total de Pasivos		154.066.106		13.407.660
PATRIMONIO				
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000		263.025.000
Prima en Colocación de títulos		4.724.100		4.724.100
Resultados de Ejercicios anteriores		8.750.550		6.638.200
Resultado del Ejercicio		15.962.342		2.112.351
Utilidad del periodo		33.816.806		17.305.967
Rendimientos pagados a los inversionistas		(17.854.464)		(15.193.616)
Total de Patrimonio		292.461.992		276.499.651
Total de pasivos y patrimonio		446.528.098		289.907.311

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
 Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
 Contador Público
 T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
 Auditor Externo
 T.P. No. 185306-T
 (Ver mi informe adjunto)
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.




ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 REEXPRESADO

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado (Nota 2)
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por rendimientos financieros	14	223.870	165.767
Ingresos por Arrendamientos	14	26.939.484	22.795.851
Ingreso por valoración de activos inmobiliarios, neto	14	14.488.745	1.561.829
Diversos	14	707.987	337.820
Total Ingresos		42.360.086	24.861.267
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	15	1.760.760	1.168.602
Comisiones y honorarios		3.723.816	3.870.048
Impuestos y tasas	15	2.094.330	1.997.578
Seguros		148.544	83.688
Arrendamientos	15	107.740	57.070
Mantenimiento y reparaciones	15	317.023	93.877
Deterioro de cuentas por cobrar	15	15.381	52.070
Gastos diversos	15	375.686	232.367
Total Gastos Operacionales		8.543.280	7.555.300
RESULTADO NETO		33.816.806	17.305.967
Valor de la Unidad a 31 de Diciembre		5.559,59	5.260,88

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
Contador Público
T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
Auditor Externo
T.P. No. 185306-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

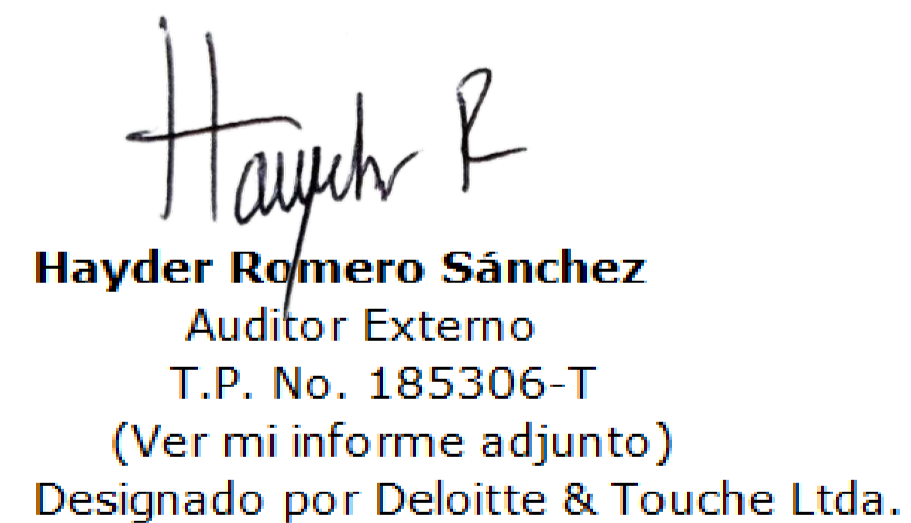
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Patrimonio Inmobiliario	Prima en colocación de Títulos	(Pérdidas) utilidades acumuladas del ejercicio anterior	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	<u>\$ 162.750.000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (13.483.298)</u>	<u>\$ 20.121.498</u>	<u>\$ 169.388.200</u>
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	0	0	20.121.498	(20.121.498)	0
Emisión tramo II - febrero 17 de 2020	100.275.000	0	0	0	100.275.000
Prima en Colocación de Títulos	0	4.724.100	0	0	4.724.100
Rendimientos pagados a los inversionistas			0	(15.193.616)	(15.193.616)
Resultado del ejercicio	0	0	0	17.305.967	17.305.967
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 REEXPRESADO (Nota 2)	<u>\$ 263.025.000</u>	<u>\$ 4.724.100</u>	<u>\$ 6.638.200</u>	<u>\$ 2.112.351</u>	<u>\$ 276.499.651</u>
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	-	-	2.112.351		2.112.351
Rendimientos pagados a los inversionistas				(17.854.464)	(17.854.464)
Resultado del ejercicio	-	-	-	33.816.806	33.816.806
Traslado a utilidades de Ejercicios Anteriores				(2.112.351)	(2.112.351)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	<u>\$ 263.025.000</u>	<u>\$ 4.724.100</u>	<u>\$ 8.750.550</u>	<u>\$ 15.962.342</u>	<u>\$ 292.461.992</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
Contador Público
T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
Auditor Externo
T.P. No. 185306-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

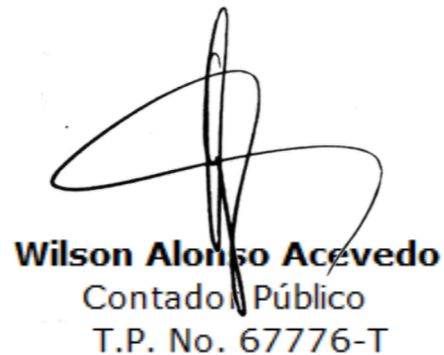
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 REEXPRESADO

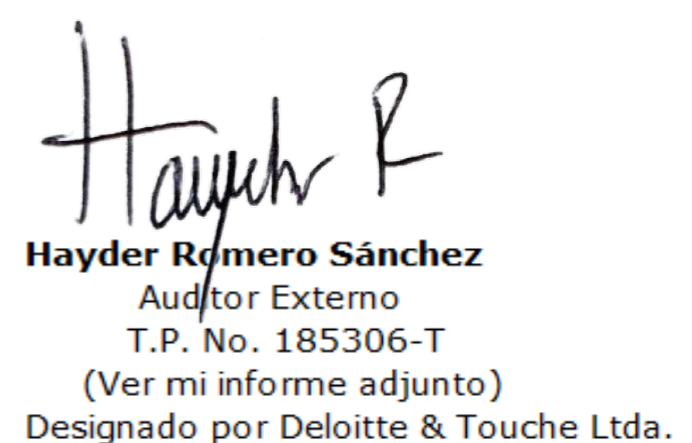
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado
Utilidad del periodo	\$ 33.816.806	\$ 17.305.967
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo (utilizado en) provisto para las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de Propiedades de Inversión	(14.488.745)	(1.561.830)
Deterioro de Cuentas por Cobrar	15.381	52.070
		0
Cambios en activos y pasivos operacionales		0
Incremento de cuentas por cobrar	(26.995)	(123.560)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(50.440)	(52.176)
Incremento (Disminución) de pasivos por impuestos	154.151	(445.605)
Incremento (Disminución) cuentas por pagar	4.473.492	(972.355)
Incremento (Disminución) Provisiones comisiones de administración	1.392.753	(259.229)
Incremento Otros Pasivos	3.700.739	-
Efectivo neto provisto para las actividades de operación	<u>28.987.142</u>	<u>13.943.282</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Incremento en Propiedades de Inversión	(128.727.918)	(16.464.202)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(128.727.918)</u>	<u>(16.464.202)</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
Títulos Inmobiliarios	0	104.999.100
Aumento (disminución) neto de créditos de bancos y otras obligaciones Financieras	130.937.311	(87.824.140)
Rendimientos pagados a los inversionistas	(17.854.464)	(15.193.616)
Flujos de Efectivo neto provisto por las Actividades de Financiación	<u>113.082.846</u>	<u>1.981.344</u>
Aumento (Disminución) neto del Efectivo	13.342.070	(539.576)
Efectivo al Inicio del Año	3.847.427	4.387.003
Efectivo al Final del Año	<u>17.189.497</u>	<u>3.847.427</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
 Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
 Contador Público
 T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
 Auditor Externo
 T.P. No. 185306-T
 (Ver mi informe adjunto)
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (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 - Tramo I y Tramo II, tendrá 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.



Efecto COVID en las operaciones – Durante el año 2021, la pandemia declarada en 2019 por la Organización Mundial de la Salud (OMS) ocasionada por el coronavirus (COVID-19) se ha propagado en el país, razón por la cual el Gobierno Nacional ha tomado medidas en ámbitos sanitarios, sociales y económicos para evitar la propagación del virus, que incluyeron restricciones en la movilidad de las personas, restricciones en los viajes, el cierre temporal de negocios y otras limitaciones en la operación.

La Titularizadora como administrador del vehículo y con el fin de propender por la estabilidad y rentabilidad de la Universalidad, realiza revisiones periódicas y detalladas de los inmuebles y los arrendatarios que componen el portafolio de la Universalidad, para analizar el impacto que generó en cada uno de ellos la coyuntura de pandemia. Los ingresos que corresponden a arrendamientos de locales en centros comerciales, donde se presentó una mayor afectación por las medidas decretadas por el gobierno, se hace seguimiento permanente de los acuerdos que se tienen con cada uno de los arrendatarios. En la medida que el proceso de vacunación avanzó y se levantaron las medidas restrictivas sobre la movilidad y comercio, la situación se ha venido normalizando.

La Titularizadora como administrador de la Universalidad TIN, también identificó los riesgos y tomó medidas necesarias en relación con:

1. Respecto del recurso humano
2. Respecto de la continuidad de procesos y la operación del negocio.
3. Respecto de la disponibilidad de la información
4. Respecto de las relaciones con proveedores

2. Adopción de normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Impactos de la reexpresión

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron reexpresados con el propósito de corregir la presentación de los mismos, en el sentido de presentar los rendimientos pagados a los tenedores de los Títulos por valor de \$15.193.616 con cargo al Patrimonio de conformidad con la NIC 32, toda vez que anteriormente se había presentado con cargo al estado de resultados del año. Lo anterior, con base en el párrafo 35 de la NIC 32 que define que “Las distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio se reconocerán por la entidad directamente contra el patrimonio”.

Como consecuencia, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y al 1 de enero de 2020, y el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, previamente reportados, han sido reexpresados retroactivamente para reflejar dichos ajustes como si hubieran sido efectuados en dichas fechas.

La administración ha determinado que esta situación es exclusivamente de presentación, y no afecta los rendimientos reconocidos a los inversionistas.

La siguiente tabla resume el impacto en el periodo previo en los estados financieros de la Universalidad Inmobiliaria.



	Diciembre 31 de 2020	Ajustes de Reexpresión	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	263.025.000	-	263.025.000
Prima en Colocación de títulos	4.724.100	-	4.724.100
Resultados de Ejercicios anteriores	6.638.200	-	6.638.200
Resultado del Ejercicio	2.112.351	-	2.112.351
Utilidad del periodo	2.112.351	15.193.616	17.305.967
Rendimientos pagados a los (1) inversionistas	-	- 15.193.616	-15.193.616
Total de Patrimonio	276.499.651	- 0	276.499.651
TOTAL INGRESOS	24.861.267		24.861.267
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	1.168.602	-	1.168.602
Rendimientos pagados a los inversionistas (1)	15.193.616	- 15.193.616	-
Comisiones y honorarios	3.870.048	-	3.870.048
Impuestos y tasas	1.997.578	-	1.997.578
Seguros	83.688	-	83.688
Arrendamientos	57.070	-	57.070
Mantenimiento y reparaciones	93.877	-	93.877
Deterioro de cuentas por cobrar	52.070	-	52.070
Gastos diversos	232.367	-	232.367
Total Gastos Operacionales	22.748.916	-15.193.615	7.555.300
RESULTADO NETO	2.112.351	15.193.616	17.305.967

- (1) La Corrección consiste en trasladar \$15.193.616 de los rendimientos pagados a los tenedores que se habían presentado en el gasto y clasificarlos en el patrimonio, en cumplimiento a lo requerido por NIC32, los impactos que se generan es un mayor valor en el resultado neto por el valor mencionado, a nivel de Patrimonio neto no se presenta ninguna variación.

b. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2021

NIC 1 - Presentación de los estados financieros - clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de la NIC 1 en la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de "liquidación" para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

En el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la NIC 1 (emitida por el IASB en enero de 2020) antes de su fecha de vigencia, el cual no tuvo ningún impacto para la presentación de los Estados



Financieros.

c. Emitidas por el IASB no Incorporadas en Colombia – Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB, pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

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 938 de 2021, Decreto 1432 de 2020 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

3.2. Bases de preparación

Para la preparación de los estados financieros 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, 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.

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.

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. 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.

3.3.3 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.

3.3.4 Pasivos financieros y capital

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.

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 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 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.

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

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

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

3.3.7 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.

3.3.8 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 específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos.

- (i) Ingresos Operativos- 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) Intereses – 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/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
1) 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 a una ponderación de características que permiten comparar transacciones. Debe incluir suficientes comparables para tener valides. Puede ser subjetivo de acuerdo a 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>

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo de la Universalidad al cierre del primer trimestre del año es la siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo en caja y bancos	16,788,463	3,451,884
Efectivos en Fiduciarias	401,034	395,543
Total efectivo y equivalentes de efectivo	17,189,497	3,847,427



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

La descripción del saldo de las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo corresponde al corte del 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a la cuenta de ahorros constituida a nombre de la Universalidad en el banco Bancolombia. Adicionalmente el saldo del encargo fiduciario en Fiduciaria Bancolombia se clasifica 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.

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:

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Retenciones de IVA	3,642	0
Arrendamientos	120,360	135,977
Deterioro (1)	(28,480)	(52,070)
Total cuentas por cobrar	95,522	83,907

(1) La disminución corresponde a recuperación de deterioro sobre cuentas por cobrar registradas a 31 de diciembre de 2020, especialmente, por el recaudo de los cánones que se encontraban entre 6 y 12 meses que fueron producto de renegociación y/o acuerdos de pago.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Descripción de las Propiedades de Inversión	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Costo de los Inmuebles (1)	399,165,454	270,180,656
valorización de los Inmuebles (2)	29,849,524	15,360,779
Subtotal	429,014,978	285,541,435
Gastos Iniciales	87,795	344,675
Total Propiedades de Inversión	429,102,773	285,886,110

(1) La variación en el costo en las Propiedades de inversión corresponde principalmente a la adquisición de los inmuebles del portafolio de Ventura Terreros, Jamar, Spring Step, Zona Franca y la variación en el costo de adquisición del inmueble de Arroba, adquiridos para la titularización del Tramo III que se espera realizar en el año 2022.



- (2) La variación corresponde al incremento en los avalúos practicados a los inmuebles del portafolio y su variación en el valor razonable respecto del año 2020.

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

TIPO DE INMUEBLE	Valor Inmuebles			
	Clasificación	dic-21	% dic-2021	dic-20
Local en Centro Comercial	111.000.449	25,9%	90.414.767	31,7%
Local Comercial a la Calle	74.997.526	17,5%	71.057.452	24,9%
Local Comercial	52.219.820	12,2%	50.595.688	17,7%
Oficina	75.272.056	17,5%	73.473.528	25,7%
Bodega	115.525.126	26,9%	-	0,0%
TOTAL	429.014.978	100,0%	285.541.435	100,0%

DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA	Valor Inmuebles			
	Clasificación	dic-21	% dic-2021	dic-20
Bogotá D.C.	245.653.604	57,3%	189.130.105	66,2%
Barranquilla	104.401.513	24,3%	29.500.677	10,3%
Otros	29.593.186	6,9%	28.236.336	9,9%
Cartagena	23.612.846	5,5%	13.949.839	4,9%
Medellín	17.922.313	4,2%	17.120.949	6,0%
Cali	7.831.516	1,8%	7.603.529	2,7%
TOTAL	429.014.978	100,0%	285.541.435	100,0%

Los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 5,81 años ponderado por el valor del arrendamiento. Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

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:

Gastos Pagados por Anticipado	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Seguros Anticipados (1)	140,306	89,867
Total Gastos Pagados por Anticipado	140,306	89,867

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



9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

Obligaciones Financieras	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Créditos con bancos	142,007,000	11,500,000
Intereses por Créditos bancarios	470,211	39,900
Total Obligaciones Financieras	142,477,211	11,539,900

Durante el año 2021 se constituyeron obligaciones financieras con Bancolombia y AV Villas que están garantizadas con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaran el tercer tramo de la emisión, así como para el pago de prediales de la ciudad de Bogotá.

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de diciembre de 2021:

Condición\Entidad	Scotiabank	Bancolombia		Av Villas	
Plazo	12 meses				
Tipo	Bullet				
Intereses	Trimestrales				
Tasa IBR(t)+	1.05%MV	0.90%MV	1.00%MV	0.85%MV	0.805MV
Monto inicial	\$11,556,079	\$1,625,000	\$48,465,587	\$798,545	\$80,032,000

Al 31 de diciembre de 2020:

Corresponde a la obligación financiera con Banco Av Villas, tenía las siguientes condiciones generales:

- Plazo: 1 año (hasta feb-21)
- Tipo: Bullet
- Intereses: Trimestrales
- Tasa: IBR(t)+ 1.5%
- Monto inicial: 11.500.000

10. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

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

Cuentas por pagar	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Retenciones	53,674	37,853
Otros Impuestos por pagar	478,605	340,275
Pasivos por impuestos	532,279	378,128
Cuentas por Pagar (1)	5,736,126	1,262,634
Total cuentas por pagar	6,268,405	1,640,762



No existen cuentas por pagar en la Universalidad con plazo superior a 12 meses.

(1) Las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2021, corresponden principalmente a saldo de los inmuebles negociados para el III tramo por \$5,729,942, el cual será cancelado al finalizar el proceso de notariado y registro. Al 31 de diciembre de 2020 correspondía principalmente al saldo de los inmuebles adquiridos a Arroba.

11. PROVISIÓN POR COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN

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

Provisiones	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Comisión por administración inmobiliaria (1)	156,070	91,371
Comisión por administración maestra (1)	120,108	135,627
Comisión de estructuración (2)	1,112,318	0
Diversas (3)	231,255	0
Total Provisiones	1,619,751	226,998

- (1) La provisión de las comisiones de la administración inmobiliaria, corresponden a los valores pendientes de facturar por cada concepto.
- (2) La provisión de la comisión de estructuración corresponde a la compra de activos para la emisión del III tramo y se cancelará al momento de la emisión.
- (3) Corresponde a provisión de DueDiligence de la compra de inmuebles para el III tramo.

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 2021	31 de diciembre de 2020
Garantías recibidas	3,700,739	0
Total Obligaciones Financieras	3,700,739	0

Recursos recibidos de Jamar como garantía de cánones de arrendamiento futuros, establecidos en el acuerdo contractual.



13. PATRIMONIO

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

Títulos de Patrimonio a valor razonable	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Títulos participativos en Circulación	263,025,000	263,025,000
Total Títulos Patrimoniales	263,025,000	263,025,000

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

El día 06 de octubre de 2021, 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 y Tramo II. Al cierre de diciembre de 2021 esta calificación se mantiene vigente.

14. INGRESOS

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

Ingresos por Actividades Operacionales	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por Rendimientos Financieros	223,870	165,767
Ingresos por Arrendamientos	26,939,484	22,795,851
Ingresos por valoración de activos inmobiliarios, neto (1)	14,488,745	1,561,829
Diversos	707,987	337,820
Total Ingresos Operacionales	42,360,086	24,861,266

Los ingresos por rendimientos financieros corresponden a los recibidos por concepto de los recursos mantenidos en las cuentas bancarias de la Universalidad, así mismo, los ingresos por arrendamientos corresponden al valor percibido por concepto de cánones de arrendamientos de las propiedades de inversión.

(1) 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 Prospecto de la emisión.



15. GASTOS OPERACIONALES

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

Gastos operacionales de la emisión	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Intereses por créditos bancarios	1,760,760	1,168,602
Comisiones (1)	2,941,728	3,172,444
Honorarios	782,088	697,604
Impuestos y tasas (2)	2,094,330	1,997,578
Seguros	148,544	83,688
Arrendamiento de bienes inmuebles	107,740	57,070
Mantenimiento y reparaciones	317,023	93,877
Deterioro de Cuentas por Cobrar	15,381	52,070
Diversos	375,686	232,367
Total Gastos	8,543,280	7,555,300

(1) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el prospecto de la emisión. Administrador Maestro de la Emisión 0.50%, Gestor del Portafolio Inmobiliario 0.15% y Administrador Inmobiliario 0.20%, liquidadas sobre el saldo mensual de los inmuebles.

(2) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles, de acuerdo a las normas vigentes.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Transacciones con partes relacionadas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Gastos Comisiones de estructuración	1,510,493	40,550
Total transacciones con parte relacionadas	2,985,846	1,516,405

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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



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

- a) Riesgos de mercado – El flujo recaudado de la Universalidad ha sido invertido en Depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva riesgos de mercado para la Universalidad.
- b) Riesgos de crédito – El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los contratos de arrendamiento), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los locatarios. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas mensuales de los locatarios y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que pueden presentarse entre el saldo de la cuenta por pagar y el monto de recuperación final de dicha obligación.

Para mitigar este riesgo la Universalidad cuenta con políticas de cartera y riesgo crediticio, que incorporan: análisis de estados financieros de los arrendatarios, análisis de centrales de riesgo, garantías a la firma del contrato o seguro.

- 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, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Dicha 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.

En el caso de la Universalidad, mes a mes se realiza la evaluación del flujo de caja de libre para el pago de rendimientos de los títulos por lo cual se tiene constante seguimiento a las diferentes apropiaciones de efectivo que se deban llevar a cabo para el cumplimiento de obligaciones de corto y largo plazo.

- d) Riesgo de un activo inmobiliario:
 - 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. Este riesgo se mitiga a través de una estrategia de diversificación del portafolio Inmobiliario y de la existencia de una capacidad de gestión comercial del Gestor Portafolio Inmobiliario para recolocar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a la mayor brevedad posible.
 - 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.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.



- 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.

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 dentro de estos Estados financieros.

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 19 de enero de 2022, en la reunión ALCO, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.



Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades administradas por la Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, por los periodos anuales al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020., los cuales se han tomado fielmente de los 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 pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de cada 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.

Así mismo, los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, fueron autorizados para su divulgación por el representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 19 de enero de 2022 en la reunión ALCO.



Andrés Lozano Umaña
Presidente y Representante Legal



















Wilson Alonso Acevedo
T.P. 67776-T Contador Público

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN ESTRATÉGICO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA



Plan estratégico de inversión
2022

		Mercado	Inquilino	Vacancia	Gestión	Capex	Globalidad	Normatividad	Riesgo Relativo
Industrial Urbano		→	→	→	→	↗	→	→	
Industrial Sub Urbano		→	→	→	→	↗	↗	→	
Retail - Control		→	→	→	→	→	→	→	
Retail PH		→	↗	↗	→	→	↗	→	
Oficinas Centro de Negocios		↗	↗	↑	→	→	→	→	
Locales a la Calle		↗	↗	↗	→	↗	→	→	
Oficinas Otros		↑	↗	↑	→	→	→	→	
Oficina Sub Urbano		↑	↑	↑	→	↗	↗	→	



Estrategia de inversión

Diversificación

- Reducción de la concentración de Davivienda como arrendatario a menos del 30%
- Búsqueda de consolidación en el sector industrial y en el de retail dentro de centros comerciales

Ubicación

- Adquisición de activos y consolidación de presencia en ciudades principales
 - Adquisición de bodegas urbanas y parques industriales de primer nivel
 - Consolidación de propiedad en activos comerciales de primer nivel donde ya tengamos participación
- Venta de activos no estratégicos

Liderazgo

- Consolidación de activos cuyo ticket de compra sea superior a \$20.000MM
- Plan de transformación de algunos activos existentes estándares LEED o EDGE
- Consolidación del pipeline a mediano plazo de proyectos *build to suit* y portafolios existentes

Ventajas Competitivas



- Capacidad de identificar oportunidades fuera de mercado para evitar procesos competidos
- Apalancamiento en aliados estratégicos
 - Brokers
 - Constructores
 - Estructuradores externos
- Acceso a información relevante del mercado inmobiliario antes que sea conocido por todo el mercado
- Eficiencia en los procesos de cierre de adquisiciones
- Capacidad de adquisición & gestión probada