

Bogotá, 28 de enero de 2022

Doctora
Sandra Patricia Perea Díaz
Superintendente Delegada para Emisores
Superintendencia Financiera de Colombia
Bogotá D.C.

Asunto: 600-001 Titularizadora Colombiana S.A.
58 Información Relevante
50 Solicitud/Presentación
Con anexos (1)

Apreciada doctora Perea,

En mi calidad de representante legal suplente de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora) y en desarrollo del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010 referente a la obligación de reporte de información relevante, me permito informar que en relación con el proceso de titularización inmobiliaria de Títulos Participativos TIN (en adelante la Universalidad TIN) se realizó un ajuste en materia de registro contable teniendo en consideración las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros) el cual se ve reflejado en la información financiera del período correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2021 transmitida a esa Superintendencia Financiera de Colombia en la fecha de hoy.

Sobre el particular, se informa que el ajuste realizado se limita exclusivamente a la metodología de registro de las distribuciones de los flujos mensuales que realiza el vehículo y la manera en que se presentan las distribuciones en los estados financieros. Básicamente, en un ejercicio de revisión de la aplicación de las políticas contables bajo NIIF que regulan la Universalidad TIN, y considerando de manera particular, la NIC 32 Párrafo 35 que precisa el tratamiento contable de las distribuciones teniendo en cuenta las características y naturaleza de los títulos emitidos, se concluyó que los rendimientos distribuidos de acuerdo con los documentos de emisión no se continuarían registrando en el estado de resultados de la Universalidad TIN como un gasto del período en el cual se pagan sino que se registrarán directamente contra el patrimonio como parte del resultado del ejercicio bajo el concepto denominado pagos realizados con cargo al patrimonio.

Para una mayor claridad, y de manera exclusivamente ilustrativa, nos permitimos adjuntar como **Anexo 1** a la presente comunicación, la comparación en los registros contables teniendo en consideración la manera en que se realizaba antes y la manera en que se realizarán los mismos a partir de la fecha.

En relación con el presente ajuste al registro contable de los rendimientos es importante hacer las siguientes precisiones:

1. No tiene un impacto en el patrimonio del vehículo sino simplemente constituye una actualización en la presentación de los estados financieros.

2. No tiene impacto alguno para los inversionistas en relación con los pagos de los rendimientos que se han realizado desde la constitución del vehículo y hasta la fecha, ni en los pagos que se sigan realizando de manera periódica de acuerdo con los documentos de emisión.
3. No genera impacto alguno en el valor patrimonial de los títulos, teniendo en cuenta que el patrimonio no se ve afectado por el ajuste realizado.
4. No afecta la rentabilidad actual ni la rentabilidad acumulada del vehículo.

Así mismo, se informa que el presente ajuste se ha analizado con el auditor externo de la Universalidad TIN (Deloitte), el cual encuentra el ajuste realizado apropiado de acuerdo con la naturaleza y condiciones del vehículo y los títulos existentes.

Finalmente, queremos señalar que en la información comparativa que se prepare de los años 2021 y 2020 de la Universalidad TIN, la información y registros contables del año 2020 serán reexpresados de acuerdo con los ajustes derivados de la NIC 32 con el único objeto de que la información financiera de los años 2021 y 2020 resulte comparable en relación con el registro contable de las distribuciones realizadas durante dichos períodos anuales.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Nuestros canales de atención son los siguientes:

- Oficina de atención a inversionistas página web: <http://tin.titularizadora.com/relacion-con-inversionistas/>
- Teléfonos: +57 601 618 3030 extensiones 257, 214, 258 y 225.

Cordialmente,

Ricardo Molano León
Representante legal suplente

Revisó: David Briceño Cárdenas
Coordinador Jurídico de estructuración de Emisiones
Aprobó: Ricardo Molano León
Secretario General

Anexo 1

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Diciembre 31 de 2021 Sin Ajuste	Ajuste a Realizar	Diciembre 31 de 2021 Ajustado
Total de activos	446.528		446.528
PASIVOS			
Total de Pasivos	154.066		154.066
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	263.025		263.025
Prima en Colocación de títulos	4.724		4.724
Resultados de Ejercicios anteriores	0		0
Resultado del Ejercicio	24.713		24.713
Utilidad del periodo	15.962	17.854 *	33.817
Utilidad del periodo anterior	8.751		8.751
Rend. Pagados a Inversionistas con Cargo al Patrimonio		(17.854) *	(17.854)
Total de Patrimonio	292.462	0	292.462
Total de pasivos y patrimonio	446.528	0	446.528

ESTADOS DE RESULTADOS

(Cifras en millones de pesos colombianos)

	Diciembre 31 de 2021 Sin Ajuste	Ajuste a Realizar	Diciembre 31 de 2021 Ajustado
INGRESOS OPERACIONALES			
Total Ingresos	42.360		42.360
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	1.761		1.761
Rendimientos pagados a los inversionistas	17.854	(17.854) *	0
Comisiones y honorarios	3.724		3.724
Impuestos y tasas	2.094		2.094
Gastos diversos	964		964
Total Gastos Operacionales	26.398		8.543
RESULTADO NETO	15.962	17.854 *	33.817

* el valor de los rendimientos pagados a los inversionistas pasa de registrarse como un gasto de operación a registrarse directamente contra el patrimonio bajo el concepto denominado pagos realizados con cargo al patrimonio. (párrafo 35, NIC 32).