



**INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO
2023**

**UNIVERSALIDAD
TIPS PESOS N-7**

MARZO 2024

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS PESOS N-7)

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4.

Tel.:+57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

Para la Emisión se constituyó un vehículo de propósito especial denominado Universalidad TIPS PESOS N-7 a partir de la cual se emitieron los Títulos para ser suscritos por el público en general. Esta Universalidad es administrada por la Titularizadora Colombiana S.A., y permite aislar los activos que fueron titularizados y cuyos flujos generados proporcionan los recursos para el pago de los Títulos emitidos de conformidad con lo señalado en el Prospecto y Reglamento.

Alcance

El presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en la Circular Externa 031 de 2021 en lo relacionado con la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y la Circular Externa 012 de 2022 en lo que atañe al Informe Periódico de Fin de Ejercicio, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicione para los Emisores Grupo B. De esta manera, la estructura del Informe sigue los parámetros contenidos en la normatividad antes referida.

En todo caso, y con el fin de brindar más información a los Inversionistas, en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. (www.titularizadora.com), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

Nota: Toda la información relacionada en el presente Informe es fuente de la Titularizadora.

Descripción Valores de la Emisión:

A continuación, la descripción de los valores vigentes de la Emisión:

Tabla 1: Descripción Valores Vigentes – Universalidad TIPS PESOS N-7

Clase de Título	TIPS PESOS N-7 C 2028	TIPS PESOS N-7 MZ 2028
Emisión	TIPS PESOS N-7	TIPS PESOS N-7
Clase de valor	Contenido Mixto	Contenido Crediticio
Sistema de negociación	Renta Fija	Renta Fija
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC
Monto emitido en millones	\$4,076	\$16,305
Saldo en millones	\$4,076	\$13,647
Saldo pendiente por colocar	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente
Fecha valoración	dic-23	dic-23
Moneda	COP	COP
Cupón (EA)	11.00%	11.00%
Calificación	AA+ (Doble A Más) Fitch Ratings	AAA (Triple A) Fitch Ratings

GLOSARIO

A continuación, se presentan algunas definiciones que sirven para tener una mejor comprensión de aquellos términos que son utilizados en este informe con letra mayúscula. De esta manera, las definiciones acá empleadas únicamente se pueden predicar en relación con el contenido del Informe Periódico en el que se incluyen y no tienen por objeto reemplazar o modificar las definiciones incluidas en los documentos de la Emisión. Las definiciones se podrán utilizar en singular o plural.

1	Activos Subyacentes	Son principalmente los Créditos Hipotecarios y los derechos derivados de los mismos.
2	Administrador del Proceso de Titularización o Administrador	Es la Titularizadora Colombiana S.A., en su condición de Administrador del Proceso de Titularización.
3	Administradores Autorizados	Es Banco Davivienda S.A. y Bancolombia.
4	Asamblea de Tenedores	Es la Asamblea de Inversionistas de los Títulos.
5	Año	Es un período de doce (12) Meses.
6	ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
7	BVC	Es la Bolsa de Valores de Colombia.
8	Código de Buen Gobierno	Es el documento que contiene las reglas de buen gobierno corporativo de la Titularizadora Colombiana S.A., el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
9	Comité de Inversionistas	Es el comité creado por la Titularizadora conformado por representantes de inversionistas institucionales.
10	Contrato de Representación Legal de Tenedores	Es el contrato suscrito entre la Titularizadora y el Representante Legal de Tenedores, el cual regula la gestión de Representación Legal de Tenedores.
11	COP	Se refiere a pesos colombianos.
12	Créditos Hipotecarios o Créditos	Son los Créditos Hipotecarios que han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la ley 546 de 1999.
13	Emisión o Emisión TIPS PESOS	Es el Proceso de Titularización que da lugar a la conformación de la Universalidad TIPS PESOS N-7 a partir de la cual se emiten los TIPS para ser suscritos por el público en general.

14	Emisor	Es la Titularizadora Colombiana S.A., con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS PESOS N-7.
15	Flujo Recaudado	Corresponde a la totalidad de los recursos recibidos por la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos.
16	Informe o Informe Periódico	Se trata del presente Informe Periódico de Fin de Ejercicio.
17	Inversionistas	Son las personas naturales o jurídicas suscriptores o adquirentes de los Títulos.
18	Inversiones Temporales	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
19	Mecanismo de Cobertura Parcial TC	Es un mecanismo de garantía que se aplica de manera exclusiva a partir de la Fecha de Emisión como cobertura de los Títulos A estructurado como un mecanismo de liquidez rotativo a cargo de la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad.
20	Oficina de Atención de Inversionistas	Dependencia de la Titularizadora encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Inversionistas.
21	Operaciones Materiales	Son aquellas operaciones que no están dentro del giro ordinario de los negocios y cuya cuantía sea igual o superior al 5% del valor del activo de la Titularizadora.
22	Originadores	Es Banco Davivienda S.A. y Bancolombia.
23	Prelación de Pagos	Es el orden y secuencia en el que se deben realizar los pagos a cargo de la Universalidad de conformidad con lo previsto en el Reglamento.
24	ODS	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.
25	ONU	Hace referencia a la Organización de las Naciones Unidas.
26	Proceso de Titularización	Es el proceso en virtud del cual se ha llevado a cabo la movilización de los Créditos o activos titularizados bajo los términos y condiciones definidos en el Prospecto y Reglamento.

27	Prospecto o Prospecto de Información	Es el documento de información de la Emisión que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010. Este documento podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
28	Reglamento o Reglamento de Emisión	Es el documento de constitución de la Universalidad, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
29	Representante Legal de Tenedores de Títulos	Es la entidad que cumple con las funciones de representante legal de los tenedores de los Títulos.
30	Superintendencia Financiera	Es la Superintendencia Financiera de Colombia.
31	Sociedad Calificadora de Valores	Es Fitch Ratings S.A. SCV.
32	Titularizadora o Compañía	Es la Sociedad Titularizadora Colombiana S.A.
33	Títulos o TIPS	Son los Títulos expedidos en virtud del Proceso de Titularización que fueron adquiridos por los inversionistas.
34	Universalidad	Es la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes en virtud del Proceso de Titularización a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR	2
GLOSARIO	3
TABLA DE CONTENIDO	6
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN	7
1.1 OBJETO DEL NEGOCIO	7
1.2 LITIGIOS, PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE LA UNIVERSALIDAD	9
1.3 RIESGOS RELEVANTES A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR	9
SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL	13
2.1 COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO DE LOS TÍTULOS	13
2.2 INFORMACIÓN SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE INVERSIONISTAS EN LA UNIVERSALIDAD	13
2.3 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EJERCICIO REPORTADO Y SU COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO INMEDIATAMENTE ANTERIOR	14
2.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO	14
2.5 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD	15
2.6 OPERACIONES MATERIALES EFECTUADAS CON PARTES RELACIONADAS AL EMISOR	16
2.7 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS CONTROLES Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA DAR CUMPLIMIENTO OPORTUNO A LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR ANTE EL RNVE EL INFORME DE FIN DE EJERCICIO	16
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE DEL EMISOR	17
3.1 ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO	17
3.2 PRÁCTICAS, POLÍTICAS, PROCESOS E INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES IMPLEMENTADOS POR EL EMISOR	23
CUARTA PARTE – ANEXOS	33
ANEXO NO. 1. ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO DE LA UNIVERSALIDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	33
ANEXO NO. 1.1. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO CUBIERTO POR EL INFORME Y LA FECHA EN QUE SE TRANSMITE AL RNVE	34
ANEXO NO. 2. CERTIFICACIONES	35

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-7

PRIMERA PARTE - ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1.1 OBJETO DEL NEGOCIO

1.1.1 Descripción de los objetivos y estrategias de la inversión.

a) Sobre el Proceso de Titularización

El Proceso de Titularización que da lugar a la Emisión de los Títulos fue desarrollado por la Titularizadora bajo el marco contemplado para la titularización de activos Hipotecarios según lo dispuesto por la normatividad vigente en la materia. Los Títulos fueron emitidos a partir de la Universalidad que se constituyó mediante la expedición del Reglamento. La Universalidad está conformada desde el momento de su creación con los Créditos Hipotecarios adquiridos por la Titularizadora al Originador de dichos Créditos. De esta manera, el Proceso de Titularización se encuentra circunscrito a la titularización de activos Hipotecarios en los términos señalados por el Decreto 2555 de 2010 (Artículo 5.6.10.1.2.) que, para el caso particular de la Emisión, corresponden a créditos Hipotecarios. Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad, dentro de las cuales se incluye de manera relevante el pago de los Títulos, tendrá como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado de los activos titularizados en los términos señalados en la Prelación de Pagos del Reglamento.

b) Sobre las Inversiones Temporales

El Flujo Recaudado mensualmente de los Activos Subyacentes se invierte de conformidad con el régimen de Inversiones Temporales establecido en el Reglamento, las cuales son administradas por la Titularizadora.

Esto incluye principalmente cuentas de ahorro, depósitos a la vista o inversiones de alta liquidez que puedan ser convertidas en depósitos a la vista para ser utilizadas en el pago de las obligaciones mensuales de la Universalidad. A continuación, se mencionan los criterios para el caso de las Inversiones Temporales:

Los Flujos Recaudados se invertirán en inversiones con plazo máximo de treinta (90) días, de conformidad con los siguientes requisitos:

- (i) Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- (ii) Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- (iii) Que sean títulos de alta liquidez en el mercado emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación en riesgo de crédito de corto plazo.
- (iv) Si se trata de inversiones en fondos de inversión, que estos tengan la más alta calificación en riesgo de crédito y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- (v) Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- (vi) Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES o por títulos hipotecarios calificados mínimo AAA.

Las Inversiones Temporales relacionadas en los literales (i) hasta (iv) deberán ser liquidadas y colocadas en depósitos a la vista con una anticipación de un Día Hábil a la Fecha de Pago.

Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones Temporales deben haber sido emitidas por una sociedad calificadoradora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera de Colombia.

1.1.2 Activos que componen el portafolio de inversión de la Universalidad.

a) Activos Vigentes de la Emisión: A continuación, se describen los Créditos Hipotecarios que hacen parte de la Emisión a la fecha del periodo del presente Informe:

Tabla 2: Descripción Activos

	Actual	Inicial
Saldo de cartera en millones de pesos	\$ 32,443	\$ 407,644
Tasa promedio ponderada deudor	11.95%	12.79%
LTV (relación cartera / garantía)	18.41%	51.78%
Plazo restante en meses	66	160
Créditos Vis	0%	0%
Créditos No Vis	100%	100%

b) Títulos de la Emisión: A continuación, se describen los Títulos vigentes, a la fecha del periodo del presente Informe:

Tabla 3: Descripción Títulos Vigentes

Clase de Título	TIPS PESOS N-7 C 2028	TIPS PESOS N-7 MZ 2028
Emisión	TIPS PESOS N-7	TIPS PESOS N-7
Clase de valor	Contenido Mixto	Contenido Crediticio
Sistema de negociación	Renta Fija	Renta Fija
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC
Monto emitido en millones	\$4,076	\$16,305
Saldo en millones	\$4,076	\$13,647
Saldo pendiente por colocar	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente
Fecha valoración	dic-23	dic-23
Moneda	COP	COP
Cupón (EA)	11.00%	11.00%
Calificación	AA+ (Doble A Más) Fitch Ratings	AAA (Triple A) Fitch Ratings

Los Títulos que fueron emitidos como parte de la Emisión y no se encuentran mencionados en el cuadro anterior, fueron debidamente pagados en su integridad a los Inversionistas de acuerdo con la Prelación de Pagos y lo previsto en el Reglamento y Prospecto.

c) Proyección y Fuente de Pago: Dada la naturaleza especial y características del proceso de Titularización, la mejor forma de poder determinar la capacidad de la fuente de pago y saber que los flujos de caja serán suficientes para poder realizar los pagos de los Títulos en las condiciones que fuera informados a los Inversionistas, es de gran importancia determinar la cobertura vigente de la Emisión. Bajo este contexto, se entiende por cobertura vigente la razón entre el saldo de la cartera vigente (con menos de 120 días de mora) entre el saldo de los Títulos a la fecha de corte, es decir, las veces que se encuentra cubierto un Título con cartera vigente. A continuación, incluimos un cuadro con la cobertura vigente con la que fue emitido el Título contra la cobertura vigente a la fecha de corte:

Tabla 4: Descripción Coberturas Universalidad

	TIPS PESOS N-7 C 2028	TIPS PESOS N-7 MZ 2028
Cobertura Inicial	95.24%	96.15%
Cobertura Dic-2023	150.82%	195.87%

En ese sentido, el Título TIPS PESOS N-7 C se encuentra cubierto en 1.51 veces y el TIPS PESOS N-7 MZ 1.96 veces lo cual muestra la suficiencia del Activo Subyacente como fuente de pago para cumplir con los pagos periódicos (flujos) de la Emisión.

1.2 LITIGIOS, PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE LA UNIVERSALIDAD.

Por los criterios de selección aplicados a los Créditos seleccionados para la Emisión y el monitoreo cercano que realiza la Titularizadora en su calidad de Administrador a la gestión de cobranza administrativa y jurídica de cada uno de los Administradores Autorizados, el volumen de Créditos que llegan a la etapa de cobro jurídico durante la vida de la Emisión no alcanza a superar el 1,5% del total del total del saldo de Créditos titularizados. Esta gestión de monitoreo se adelanta en forma sistemática a través de indicadores de gestión y desempeño sobre el portafolio de Créditos titularizados, logrando evitar la mora avanzada y el consecuente cobro jurídico. Al cierre del Informe no existen procesos que tengan la capacidad de afectar materialmente los flujos de caja y en general el desempeño de la Emisión.

1.3 RIESGOS RELEVANTES A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR.

A continuación, se hace una descripción de los riesgos relevantes o materiales a los que está expuesta la Emisión dada la naturaleza particular del activo titularizado, incluyendo los procedimientos para su evaluación, los mecanismos implementados para su gestión, monitoreo y mitigación, así como una referencia final a los eventos de materialización, en caso de resultar aplicable.

1.3.1 Riesgo 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 Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas de los Créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un Crédito y el monto de recuperación final de dicho crédito.

El riesgo de crédito se mitiga a través de los mecanismos de cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad de conformidad con la Prelación de Pagos, esto incluye la subordinación, el ajuste de balance y las causales de suspensión de pagos.

El riesgo ha sido debidamente administrado y mitigado dentro de los parámetros establecidos en la Emisión. En este sentido, se ha realizado el pago de manera completa de los Títulos bajo los parámetros, tiempos y condiciones señalados en los documentos de Emisión.

1.3.2 Riesgo de Prepago: El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los Títulos derivado de las desviaciones que lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los Créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los Créditos.

El nivel de prepago observado a lo largo de la vida de la Emisión se ha mantenido dentro de los escenarios desarrollados y que fueron probados para la Emisión por la Titularizadora. Por lo tanto, no se ha presentado una materialización del riesgo que haya puesto en riesgo el pago de los Títulos.

1.3.3 Riesgo de Liquidez: Se entiende por riesgo de liquidez como 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. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

Se tiene definida una metodología de análisis de la liquidez de la Universalidad basada en los recaudos y gastos actuales e históricos, el cual busca evaluar los recaudos recibidos a un corte dentro de los periodos de liquidación de la Emisión contra los gastos del periodo anterior y los intereses a pagar de los Títulos senior. En caso de que el resultado sea negativo, se busca identificar si los días pendientes de recaudo dentro de ese periodo de liquidación son suficientes para cubrir los gastos de ese periodo de liquidación.

Además, la Emisión cuenta con un Mecanismo de Cobertura Parcial TC, el cual es mecanismo de cobertura especial para los Títulos de la Emisión y cuyo monto máximo de cobertura, asciende al 1% de los Títulos A.

Durante el año 2023, el flujo recaudado sobre el saldo de los Créditos ha sido conforme al flujo monitoreado y esperado de esta Emisión. Bajo este marco, la liquidez ha sido suficiente para cubrir los gastos y la atención de los intereses de los Títulos. A lo largo de la vida de la Emisión, no se ha materializado un riesgo de liquidez.

Ahora bien, desde el punto de vista de los Títulos, el riesgo de liquidez hace referencia a la posibilidad de incurrir en pérdidas por la enajenación de los Títulos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos, porque no exista la profundidad adecuada del mercado (riesgo de liquidez de mercado). Con respecto a los Títulos, el riesgo de liquidez puede mitigarse con la estructura misma de éstos, ya que, al tener flujos mensuales producto de los intereses, la amortización del capital e, incluso, prepagos, se tiene una liquidez periódica que puede disminuir las necesidades de los tenedores de enajenarlos en el mercado secundario.

1.3.4 Riesgo de Mercado: Se entiende por riesgo de mercado la posibilidad de que se incurra en pérdidas, se reduzca el margen financiero y/o se disminuya el valor económico del patrimonio como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los que se mantengan posiciones dentro o fuera del balance. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés, y otras variables importantes de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

La Universalidad no cuenta con posiciones de operaciones de tesorería, ni con posiciones de contado, ni operaciones que se encuentran incluidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, y por lo tanto no se encuentra expuesta al riesgo de mercado.

Además, los Flujos Recaudados mensualmente de los Activos Subyacentes son utilizados mensualmente en el pago de las obligaciones, y las inversiones se realizan en cuentas de ahorro, depósitos a la vista, o en inversiones de alta liquidez y la mejor calificación, que puedan convertirse en depósitos a la vista un día antes de cada fecha de pago. La posición al cierre en Inversiones Temporales y su duración se encuentran a continuación:

Tabla 5: Descripción Duración Inversión

Emisión	Posición en Millones	Duración
TIPS PESOS N-7	\$ 0	0,003

Desde el punto de vista de los Títulos, el riesgo de mercado es la posibilidad de incurrir en pérdidas como consecuencia de cambios en el precio de los títulos producto del incremento de las tasas de interés, afectando el precio de valoración. En tal sentido, el riesgo de los TIPS puede considerarse similar al de otros títulos de deuda privada emitidos en el mercado local.

1.3.5 Riesgo Sistémico: El riesgo sistémico es entendido como aquel derivado, entre otros, de cambios o modificaciones en el entorno general de la economía, en las condiciones macroeconómicas y de estabilidad política del país, así como de eventos no previstos o no previsibles en el comportamiento de pago de los Créditos y de los deudores, sobre los cuales la Titularizadora no tiene control o la posibilidad de controlar, que afecten o puedan afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los Títulos, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de la Emisión.

Si bien el riesgo sistémico tiene unas características que pueden afectar de manera generalizada la economía y la Emisión, la Titularizadora realiza de manera periódica análisis y seguimientos del entorno macroeconómico con el objeto de monitorear los acontecimientos económicos más relevantes, su impacto en la Emisión y de ser necesario, poder tomar las medidas o acciones que puedan estar a su alcance en caso de materializarse un evento de riesgo sistémico. No se han presentado eventos de riesgo sistémico que hayan afectado la Emisión.

1.3.6 Riesgo de Muerte de los Deudores: Se define como el riesgo de fallecimiento de los deudores por cualquier causa natural no preexistente o accidental que pueda generar la cesación en el pago de los Créditos. La vida de los deudores se encuentra asegurada mediante las pólizas de vida expedidas por las aseguradoras, luego desde la estructura financiera de la Emisión, este riesgo se encuentra debidamente mitigado y no ha generado impactos a la situación financiera de la Emisión permitiendo el pago de los Títulos.

1.3.7 Comportamiento Histórico Riesgo de Crédito y Prepago:

Desde la Titularizadora, se realiza un monitoreo histórico del comportamiento y tendencia de los indicadores de mora y prepago de la Emisión:

Gráfico 1: Comportamiento mora observada

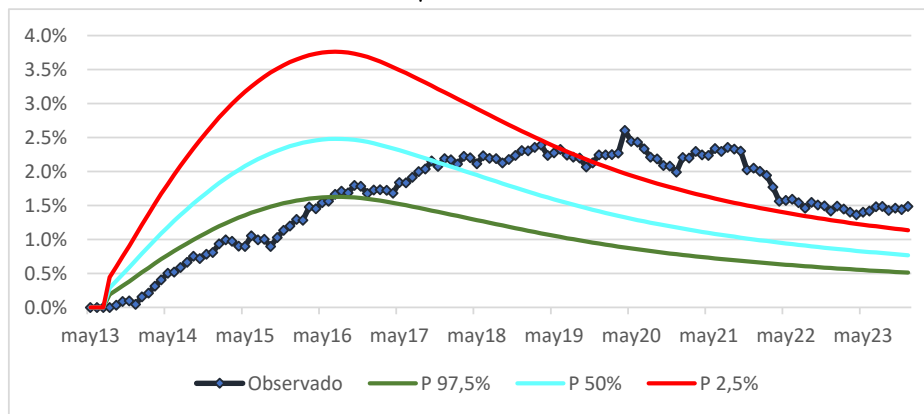
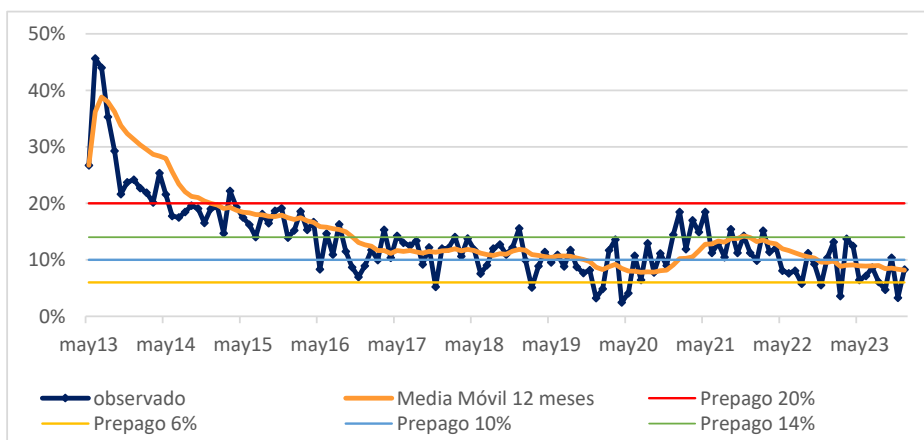


Gráfico 2: Comportamiento histórico del prepago



Adicionalmente, se definieron 9 escenarios de estrés, que combinan movimientos de la cartera en mora y del prepago de los créditos que componen la Universalidad, los cuales mensualmente ponen a prueba el recaudo esperado y el porcentaje de amortización o pago proyectado que tendrían cada uno de los Títulos emitidos.

Al corte de diciembre de 2023, este es porcentaje de amortización de capital proyectado para cada escenario de estrés de prepago y mora:

Gráfico 3: Escenarios de estrés

<u>Prepago</u>	<u>Mora</u>	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>MZ</u>	<u>C</u>
10%	1.0	100%	100%	100%	100%
20%	1.0	100%	100%	100%	100%
MM	1.0	100%	100%	100%	100%
10%	1.5	100%	100%	100%	100%
20%	1.5	100%	100%	100%	100%
MM	1.5	100%	100%	100%	100%
10%	5.0	100%	100%	100%	100%
20%	5.0	100%	100%	100%	100%

En conclusión, los flujos de los Activos Subyacentes al cierre del periodo de este Informe resultan suficientes para cubrir el pago de los Títulos vigentes y se mantienen de conformidad con la estructura de la emisión y sus proyecciones financieras.

SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

2.1 COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO DE LOS TÍTULOS

En el comportamiento y desempeño de los Títulos provenientes del Proceso de Titularización debe tenerse en cuenta las características y naturaleza de los instrumentos. En este sentido, los Títulos TIPS tienden a ser menos especulativos y, por lo general, son inversiones que se compran y se mantienen hasta el vencimiento. Las características faciales de los Títulos facilitan esta estrategia, ya que los valores por lo general no son bullet (con amortización al vencimiento) sino que tienen amortización mensual (replicando las características de la cartera de Créditos del Activo Subyacente) e incluso tienen la posibilidad de ser prepagados, recibiendo los Inversionistas un mayor flujo en las fechas de pago. En consecuencia, los Inversionistas reciben flujos periódicos que amortizan su inversión y disminuyen la necesidad de liquidez a través de ventas en el mercado secundario en los sistemas de negociación en donde transan. Los valores van disminuyendo su saldo periódicamente, con lo cual el final de los Títulos normalmente se anticipa a la fecha facial de vencimiento y los Inversionistas tienen una liquidez periódica mediante estos flujos.

A continuación, se presenta el comportamiento y desempeño de los Títulos en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Colombia:

Tabla 6: Operaciones Mercado Secundario – BVC 2023

Operaciones Mercado Secundario – Bolsa de Valores de Colombia 2023		
Operaciones de Compra Venta Definitiva		
Emisión	Serie	Negociaciones 2023
TIPS PESOS N-7	Todas las Series	Sin Operaciones

Para el 2023 no se presentaron operaciones de mercado secundario de la Emisión.

2.2 INFORMACIÓN SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE INVERSIONISTAS EN LA UNIVERSALIDAD.

En esta sección revelamos los principales Inversionistas de la Universalidad, incluyendo los principales tenedores de los valores emitidos desagregados por tipo de Inversionista y por porcentaje de participación en la Emisión:

Tabla 7: Porcentaje en la Universalidad por Tipo de Inversionista

Tipos de Inversionistas	% Participación
Administradoras de Fondos de Pensiones y Cesantías	0.00%
Demás Personas Jurídicas	12.49%
Establecimientos de Crédito	87.51%
Fondos de Inversión Colectiva	0.00%
Fondos Mutuos de Inversión	0.00%
Sociedades de Capitalización	0.00%
Sociedades Fiduciarias	0.00%
Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras	0.00%
Personas Naturales	0.00%
Total	100.00%

2.3 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EJERCICIO REPORTADO Y SU COMPARACIÓN CON EL EJERCICIO INMEDIATAMENTE ANTERIOR.

El detalle de la información financiera del Año 2023 de la Universalidad dictaminada por Deloitte Auditores y Consultores Ltda., hace parte del Anexo No. 1 al presente Informe.

2.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad, en relación con el período 1° de enero a 31 de diciembre de 2023 que comprende la información financiera, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

2.4.1 Las variaciones materiales de los resultados de la operación.

Para efectos de entender la situación financiera de la Universalidad, es importante tener en cuenta que desde el punto de vista del estado de situación financiera, el activo está conformado de manera principal por los Créditos titularizados y el pasivo por los Títulos de la Emisión y el derecho residual, con la precisión que este último se paga a sus titulares una vez se han pagado la totalidad de los Títulos emitidos.

Bajo el marco anterior, el Activo Subyacente de la Universalidad está compuesto por Créditos Hipotecarios. De acuerdo con el Proceso de Titularización, la Universalidad no adquiere Créditos nuevos durante su vigencia, lo que explica que el activo disminuya Año a Año conforme a la amortización de los Créditos.

A diciembre de 2023, frente al mismo corte del año 2022, el Activo presentó una disminución del 19% siendo un comportamiento normal y esperado por las amortizaciones de los Créditos. La variación descrita refleja un comportamiento de los recaudos esperados de la cartera permitiendo realizar la cobertura de los gastos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos.

Ahora bien, el pasivo de la Emisión conformada por los Títulos en circulación y en poder de los Inversionistas, ha disminuido proporcionalmente producto de la liquidez generada por el comportamiento del recaudo de la cartera titularizada. Estos indicadores se mantuvieron en todo caso, dentro de las proyecciones esperadas de la cartera permitiendo realizar la cobertura de los gastos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos. Para esta emisión el derecho residual registró al cierre de diciembre de 2023 un aumento del 28% comparada con el Saldo inicial de la cartera titularizada.

Por otra parte, en el estado de resultados los ingresos están conformados principalmente por los flujos recaudados de los intereses de los Créditos titularizados y los gastos se explican por los egresos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos en los tiempos y condiciones señalados para la Emisión.

Bajo este contexto, al cierre del Año 2023, se presenta una disminución de los ingresos, frente al mismo periodo del Año 2022, lo cual, obedece a la disminución normal de los saldos de cartera producto del recaudo, lo que origina un menor valor en la causación de intereses. Así mismo, los gastos operacionales corresponden principalmente a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación, el cual presenta un menor valor, producto de la disminución que ha sufrido el pasivo en el mismo periodo por los pagos en condiciones normales que ha venido haciendo la Universalidad.

En el contexto anterior, es posible afirmar que la situación financiera de la Universalidad ha tenido un comportamiento que no ha evidenciado variaciones materiales que puedan afectar el pago de los Títulos. Además, el recaudo de la cartera se ha mantenido de acuerdo con niveles históricos, así como el prepago, con lo cual se viene cumpliendo en forma adecuada la finalidad del vehículo.

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

Al cierre del 2023, no se presentaron cambios materiales que impacten la liquidez del vehículo o que afecten la calidad de la cartera Titularizada teniendo en cuenta la relación positiva que existe entre el recaudo periódico de la cartera sobre el saldo administrado de los activos. Por otra parte, al tratarse de un vehículo de propósito especial, los flujos que se reciben se trasladan al pasivo estructurado y no genera niveles de solvencia.

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2023 y 2022 fueron 98% y 131% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias 2023.

2.4.3 Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones.

En cuanto al mercado de vivienda nueva se refiere (tanto VIS como No VIS), se espera que las ventas para el año 2024, crezcan un 39%. Esta situación se mueve bajo el supuesto que los hogares presenten una mayor facilidad para hacer el cierre financiero, debido a la paulatina disminución en las tasas de interés que se divisa en el horizonte próximo que se vería reflejada en los créditos hipotecarios y a la normalización de subsidios dada su elevada demanda. Todo lo anterior, potencia el hecho de que para la Compañía resulta positivo la gran cantidad de créditos susceptibles de ser titularizados (tanto hipotecarios como no hipotecarios) que se han venido acumulando durante los últimos años, lo que indica una gran disponibilidad de insumos para la titularización.

Los activos bajo administración resistieron exitosamente los episodios de estrés luego de un incremento de la cartera morosa por cuenta de la desaceleración de la actividad económica y el impacto en el empleo e ingreso de los hogares. Adicionalmente, las carteras indexadas a UVR tuvieron una mayor exposición al riesgo de crédito debido al aumento en la carga financiera de los hogares deudores y a pesar de esto, las estructuras respondieron de manera adecuada. Todo lo anterior es sinónimo de confianza y transparencia para los inversionistas, y se espera que para el 2024, los escenarios de estrés sean menores.

La realización de nuevas emisiones puede verse beneficiada por el creciente apetito de los inversionistas institucionales por instrumentos de largo plazo que permitan diversificar su portafolio, ante la disminución de las tasas de captación de las entidades de crédito (i.e. disminución de la tasa de interés real de la economía), así como por la disminución en la incertidumbre en las reglas de juego, derivadas de las reformas pensional y de salud.

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

Al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron operaciones por fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad. En este sentido, es importante precisar que dada la estructura y funcionamiento del Proceso de Titularización no se llevaron a cabo operaciones por fuera de balance.

2.5 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD.

El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en cuentas de ahorro y 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. El Flujo Recaudado es utilizado mensualmente en su totalidad en el pago de las obligaciones de gastos y Títulos.

A continuación, se relaciona el flujo en Inversiones Temporales, junto con la duración la misma.

Tabla 8: Flujo de Inversiones Temporales

Emisión	Posición en Millones	Duración
TIPS PESOS N-7	\$ 0	0,003

2.6 OPERACIONES MATERIALES EFECTUADAS CON PARTES RELACIONADAS AL EMISOR.

La relación de las operaciones efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023, pueden evidenciarse en la Nota 12 de los estados financieros de la Universalidad el cual hace parte del Anexo No. 1 del presente Informe.

2.7 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS CONTROLES Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO, PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA DAR CUMPLIMIENTO OPORTUNO A LA OBLIGACIÓN DE REPORTAR ANTE EL RNVE EL INFORME DE FIN DE EJERCICIO.

Sobre el particular, se incluyen como **Anexo No. 2** al presente Informe:

- i. La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora donde certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;
- ii. Certificación emitida por el revisor fiscal, mediante la cual confirma la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera, y;
- iii. Un informe suscrito por el representante legal de la sociedad administradora, sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el artículo 48 de la mencionada ley.

TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE DEL EMISOR

3.1. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

3.1.1 Estructura de Gobierno y Administración de la Universalidad.

Los Títulos son emitidos a partir de la Universalidad, creada por la Titularizadora Colombiana S.A., en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del respectivo Reglamento, la cual tiene una existencia autónoma e independiente de la Titularizadora. En desarrollo de lo antes mencionado, la Titularizadora, por medio del Reglamento (i) constituye la Universalidad, (ii) define su estructura y reglas de funcionamiento y (iii) establece los términos y condiciones aplicables a la Emisión, a la Universalidad, a los Inversionistas, a la Titularizadora en su calidad de Administrador del Proceso de Titularización y en general al Proceso de Titularización.

En este sentido, el Reglamento ha establecido la siguiente estructura de gobierno y administración de la Universalidad, con el fin de que los Inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Universalidad y contar con una óptima administración de la misma. A continuación, se presentan los principales actores de gobierno y administración de la Universalidad:

3.1.1.1 Órganos de gobierno

I. ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS

a. Conformación

La Asamblea de Tenedores de Títulos está integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad.

b. Principales Funciones

Son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores las siguientes:

1. Aprobar las modificaciones al Reglamento y al Prospecto de Información.
2. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de administradora de la Emisión y de la Universalidad y en general del Proceso de Titularización, cuando ello le fuere requerido.
3. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
4. Aprobar la liquidación anticipada de la Universalidad en el caso señalado en el numeral 12.3.2 del Reglamento.
5. Aprobar la remoción de la Titularizadora como administradora del Proceso de Titularización y de la Universalidad en los términos del Reglamento y designar a la entidad o agente de manejo que vaya a continuar administrando el Proceso de Titularización así como los Activos Subyacentes y los pasivos de la Universalidad.
6. Las demás que le correspondan por ley o ella misma se determine.

Así mismo, la Asamblea de Tenedores se rige en cuanto a sus reglas de funcionamiento por las estipulaciones particulares contenidas en el Reglamento, en el cual se contempla todo lo relacionado con su convocatoria, participación, reglas de deliberaciones, decisiones y mayorías.

c. Reuniones celebradas

Bajo el marco anterior, y teniendo en cuenta el adecuado y normal desempeño del Proceso de Titularización, la Asamblea de Tenedores no sesionó durante el Año 2023.

II. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS

En el Prospecto y Reglamento se estableció que la sociedad Helm Fiduciaria S.A. (ahora Itaú Fiduciaria S.A.), sería el Representante Legal de Tenedores de Títulos para la Universalidad.

a. Principales Funciones

El Representante Legal de Tenedores realizará todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas, según las actividades que se le señalan en el Reglamento.

b. Remuneración

Como contraprestación a los servicios prestados durante el Año 2023, se causaron a favor del Representante Legal de Tenedores de Títulos, la suma de veinticuatro millones ochocientos cuarenta y siete mil doscientos pesos (\$24.847.200) IVA incluido, los cuales se encuentran a cargo de la Universalidad. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores el cual puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

3.1.1.2 Órganos de Administración

I. ADMINISTRADOR DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN Y DE LA UNIVERSALIDAD

La Titularizadora Colombiana ostenta la condición de administradora del Proceso de Titularización en los términos del artículo 5.6.10.2.3 del Decreto 2555 de 2010, por lo cual tiene a su cargo la administración de la Universalidad con las funciones y actividades que están contenidas en el Reglamento. En desarrollo de sus facultades de decisión y disposición, la Titularizadora cuenta con la capacidad requerida para ejercitar directamente o a través de terceros las acciones extrajudiciales o judiciales que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad y de los Inversionistas.

a. Principales Funciones

Durante el Año 2023, la Titularizadora desarrolló las funciones y actividades que le corresponden en su condición de administradora del Proceso de Titularización. En este sentido, se destaca la separación de los Activos Subyacentes de los activos propios y de los que corresponden a otras Universalidades, la preparación y Emisión de los estados financieros de la Universalidad, el control y seguimiento de los activos titularizados y de los Administradores Autorizados, el pago con sujeción a la Prelación de Pagos de las obligaciones a cargo de la Universalidad, destacándose el pago a los Inversionistas en las condiciones y plazos definidos para la Emisión durante todo el Año.

b. Órganos de Gobierno Interno del Administrador

Los lineamientos de Gobierno Corporativo de la Titularizadora, que incluye el detalle de la estructura de la propiedad y administración de la Compañía para el periodo sujeto a reporte, están contenidos en el Informe de Gobierno Corporativo 2023, el cual se encuentra incorporado en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2023 de la Titularizadora, que puede ser consultado en el sitio de internet www.titularizadora.com.

3.1.1.3 SOCIEDAD CALIFICADORA DE VALORES

Fitch Ratings Colombia S.A. SCV, antes denominada Duff & Phelps de Colombia, es la Sociedad Calificadora de Valores encargada de emitir la calificación de la Emisión de la Titularizadora Colombiana. El reporte de la calificación inicial otorgada a la Emisión, así como los documentos técnicos correspondientes a las revisiones extraordinarias pueden ser consultados en la página web www.titularizadora.com.

Al respecto es importante resaltar que, los socios, administradores y miembros de la Junta Directiva de la Sociedad Calificadora de Valores son personas completamente independientes y no tienen ningún vínculo económico ni financiero, directo o indirecto con la Titularizadora lo que les permite a tales sociedades emitir opiniones con un criterio totalmente independiente.

3.1.1.4 CONFLICTOS DE INTERÉS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS Y RELACIONADAS

3.1.1.4.1 Mecanismos implementados para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés

Teniendo en cuenta el rol de la Titularizadora Colombiana en la administración de la Universalidad, la toma de decisiones debe sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo. En este sentido, la prevención, manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores en desarrollo de la administración de la Universalidad, se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido en el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora.

En ese sentido, la Titularizadora definió normas de conducta para los funcionarios, directores, accionistas y proveedores de la Universalidad, encaminadas a que las decisiones que se tomen se realicen con la mayor objetividad y en beneficio de los Inversionistas, de manera que estos identifiquen, revelen y cuando sea del caso, se administren los conflictos de interés que puedan presentarse acatando las directrices establecidas en el Código de Buen Gobierno. De conformidad con lo anterior, 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 interviniente que se encuentre en la situación de conflicto de interés. Por consiguiente, las deliberaciones y decisiones corresponden a los intervinientes que no se encuentran o están incurso en alguna situación de conflicto de interés.

De igual forma y atendiendo las mejores prácticas corporativas, la Compañía tiene establecida la restricción para la compra de Títulos emitidos por la Titularizadora por parte de los administradores y funcionarios, de manera que no podrán ni directamente ni por interpuesta persona adquirir y/o enajenar Títulos emitidos por la Compañía mientras estén en ejercicio de sus cargos, salvo en los casos en que exista autorización previa y expresa por parte de la Junta Directiva para realizar este tipo de operaciones, lo cual no ha ocurrido desde la constitución de la Titularizadora.

Sobre el particular, durante el Año 2023 no se reportaron conflictos de interés entre las diferentes partes intervinientes en el proceso de administración de la Universalidad en la toma de decisiones.

3.1.1.4.2 Estructura de gobierno y los mecanismos implementados para la realización de operaciones con partes relacionadas

En relación con las operaciones con partes vinculadas y relacionadas, el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora considera como vinculados a los miembros de Junta Directiva de la Sociedad, el Presidente de la Compañía y los vicepresidentes; así como también al accionista que tenga una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social o que controle o tengan una influencia significativa dentro de la Compañía y aquellas compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora. Por su parte, se consideran partes relacionadas, los accionistas que tenga una participación superior al diez por ciento (10%) en el capital de la Compañía y sus partes vinculadas.

Dicho documento contiene los parámetros de actuación para las operaciones que se realicen con partes vinculadas y partes relacionadas y clasifica estas operaciones en recurrentes, materiales y no materiales a efectos de que en todo momento se apliquen adecuados estándares de identificación, revelación, evaluación, y de ser el caso, aprobación. Igualmente, la Compañía tiene un mapa de vinculados y partes relacionadas que le permite identificar las personas que se encuentran en esta situación para efectos de tener un control adecuado de estas operaciones.

Así bien, las operaciones con partes relacionadas como parte del Proceso de Titularización durante el Año 2023 se pueden ver en las notas de los estados financieros de la Universalidad. De igual manera, se precisa que no se llevaron a cabo Operaciones Materiales con partes vinculadas o relacionadas durante el Año 2023.

3.1.1.5 ARQUITECTURA DE CONTROL

El Sistema de Control Interno (en adelante “SCI”) definido por la Titularizadora se encuentra estructurado alrededor de las políticas, principios, normas y demás procedimientos establecidos por la Junta Directiva, el SCI se mantiene actualizado y formalizado en cada uno de los elementos que lo integran, su aplicación sostenida apalancan el cumplimiento de los objetivos y metas corporativas, facilitan el desarrollo de las operaciones de la Compañía, la gestión en la administración de las Universalidades y brinda el marco de actuación para los funcionarios que hacen parte de la Titularizadora. El SCI se ajusta en todos los aspectos a las exigencias normativas y regulatorias que la Superintendencia Financiera ha establecido sobre el particular y su diseño y despliegue metodológico cubre a la Titularizadora como a los procesos y actividades que se ejecutan en cada Universalidad administrada por la Compañía.

Dentro del SCI se encuentran los sistemas de administración de riesgos implementados por la Compañía los cuales corresponden a liquidez, mercado, crédito, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. La metodología de gestión de riesgos se aplica y cubre los procesos de la Compañía y las actividades realizadas en la administración de la Universalidad. Cada uno de los sistemas de riesgos cuentan con políticas, procedimientos y límites de riesgo debidamente aprobados y monitoreados por las instancias correspondientes.

La aplicación de los elementos del SCI está en cabeza de la administración de la Titularizadora quien a través de las políticas y procedimientos definidos lleva a cabo las actividades propias de cada proceso, cumple con los aspectos regulatorios y asegura de manera razonable la generación de la información financiera y contable de la Compañía como de la Universalidad.

En relación con el monitoreo y evaluación independiente del Sistema de Control Interno, este cuenta con tres instancias, i) revisoría fiscal, ii) auditoría externa de la Universalidad y iii) dirección de control interno, cada una independientes entre sí, pero complementarias en su principal objetivo de ser fuente de mejora y fortalecimiento del SCI.

3.1.1.5.1 Auditoría Externa

La Universalidad cuenta durante su vigencia con una auditoría externa. Este esquema de auditoría sobre la Universalidad está estructurado como un régimen complementario al de la revisoría fiscal, en cabeza de un Auditor Externo cuyas funciones y responsabilidades son definidas en el Reglamento en beneficio de los Inversionistas. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Revisor Fiscal de revisar el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de la Titularizadora para la administración de la Universalidad en desarrollo de su objeto social y pronunciarse sobre el mismo.

Mediante el Acta No. 040 del 24 de marzo de 2023 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. por el periodo 1º de abril de 2023 al 31 de marzo de 2025 y se definió el valor de los honorarios a pagar a la mencionada firma por sus servicios. En ese orden de ideas, durante el Año 2023 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda., desempeñó la función de Auditor Externo de la Universalidad. Para efectos de la designación de Deloitte como Auditor Externo, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la firma, su independencia, ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades, así como su experiencia y trayectoria en instituciones financieras y en otro tipo de entidades en la prestación de servicios de Revisoría Fiscal y Auditoría Externa.

a. Principales Funciones

Durante el Año 2023, el Auditor Externo desarrolló las funciones y actividades que le corresponden en dicha calidad con respecto a la Universalidad. En este sentido, se destaca la revisión efectuada a los elementos que conforman el sistema de control interno, la evaluación a los modelos de valoración de los activos y pasivos que conforman la Universalidad y la Emisión de una opinión sin salvedades sobre los estados financieros de fin de ejercicio.

b. Remuneración

Como contraprestación y de manera proporcional a los servicios prestados durante el Año 2023, Deloitte Auditores y Consultores Ltda., recibió la suma de veintitrés millones ochocientos doce mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos (\$23.812.446) incluido IVA a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad.

3.1.1.5.2 Dirección de Control Interno

Evalúa el cumplimiento de las políticas y procedimientos del Sistema de Control Interno y procesos de supervisión establecidos por la Junta Directiva con la colaboración del Comité de Auditoría. Su gestión incluye revisiones periódicas tanto programadas como no programadas de cada uno de los procesos operativos de la Titularizadora. Igualmente, tiene como principal objetivo proponer alternativas para el mejoramiento de los procesos y controles necesarios para salvaguardar los recursos de la Titularizadora.

Los órganos de control anteriormente señalados mantuvieron, acorde con sus planes de trabajo 2023 aprobados previamente por el Comité de Auditoría, monitoreo específico sobre el desempeño del SCI con reportes periódicos compartidos con la administración. Igualmente, el SCI durante el Año 2023 cumplió con los objetivos de control propios y requeridos por la Titularizadora y por cada una de las universalidades administradas y que se reflejó en la aplicación rigurosa de los elementos que lo integran y que se materializó en cada una de las áreas y procesos del Administrador del Proceso de Titularización y que, a través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, recibió retroalimentación sobre su desempeño, permitiendo la implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para su fortalecimiento.

3.1.1.6 INFORMACIÓN Y TRATO EQUITATIVO A LOS INVERSIONISTAS

En cuanto a su relación con los Inversionistas, la Titularizadora ha propendido desde su constitución por una interacción de carácter permanente, ágil, oportuna y suficiente. De esta manera, el Código de Buen Gobierno de la Compañía establece que se ha de garantizar a todos los Inversionistas un tratamiento equitativo mediante mecanismos que les permitan en igualdad de condiciones acceder a información suficiente y presentar sus reclamaciones si las tuvieran.

En este sentido, dando cumplimiento al Código de Buen Gobierno, al Prospecto y al Reglamento, como mecanismo de divulgación de información, a través de la Oficina de Atención al Inversionista - a cargo de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado de la Compañía - y de la página web corporativa (www.titularizadora.com), se ha establecido un canal de comunicación constante para que los Inversionistas estén debidamente orientados sobre la información financiera de su Emisión, el comportamiento de los activos, su valoración, el análisis de riesgos, la información relevante, las proyecciones del flujo de caja, entre otros aspectos, lo que le permite a los Inversionistas gestionar su inversión y tomar decisiones informadas.

Así mismo, como mecanismo para la atención de solicitudes, el Código de Buen Gobierno ha definido que la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado canaliza y atiende todos los requerimientos de información, solicitudes y reclamaciones que formulen los Inversionistas, quien deberá coordinar con las demás áreas u órganos de la Compañía, la atención oportuna de las necesidades y requerimientos presentados. Para tal efecto, los Inversionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

Tabla 9: Canales de Atención Inversionistas

OFICINA DE ATENCIÓN AL INVERSIONISTA	
Dependencia:	Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Dirección:	Calle 72 No. 7-64 Oficina 401 – Bogotá D.C.
Teléfono:	6016183030
Correo electrónico:	inversionistas@titularizadora.com

Durante el año 2023, como parte del acercamiento con el Inversionista, la Titularizadora, a través de su página web, ha dado a conocer de manera oportuna y precisa la información financiera relacionada con la Universalidad, los documentos corporativos y de la Emisión que resultan de interés para el Inversionista y la información relevante de la Universalidad. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los indicadores de la Universalidad a través de reuniones uno a uno con las distintas entidades.

En relación con el proceso de interacción con la comunidad de Inversionistas, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas en los términos que se detallan a continuación:

3.1.1.6.1 Comité de Inversionistas

El artículo trigésimo tercero de los Estatutos Sociales contempla la existencia de un Comité de Inversionistas que está conformado por representantes de las comunidades de Inversionistas institucionales, cuyos miembros son designados por la Junta Directiva de la Titularizadora. Durante el Año 2023 el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

Tabla 10: Composición del Comité de Inversionistas 2023

COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS	
(Representantes de los Inversionistas)	
Representantes Inversionistas Institucionales	Representantes de la Titularizadora
Andrés Restrepo Montoya* Bolsa de Valores de Colombia	Efraín Forero Fonseca Miembro Junta Directiva
Gustavo Morales Cobo** Fasecolda	Andrés Lozano Umaña Presidente
Santiago Montenegro Trujillo Asofondos	
Jonathan Malagón González*** Asobancaria	
Germán Arce Zapata Asofiduciarias	
Jaime Humberto López Asobolsa	

*En el 2023, el doctor Andrés Restrepo Montoya empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente Encargado de la Bolsa de Valores de Colombia en reemplazo de Juan Pablo Córdoba.

**En el 2023, el doctor Gustavo Morales empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Fasecolda en reemplazo de Miguel Gómez Martínez.

*** En el 2023, el doctor Jonathan Malagón empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Asobancaria en reemplazo de Hernando José Gómez.

Durante el Año 2023, el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

Tabla 11: Reuniones Comité de Inversionistas

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
1º de febrero de 2023	No presencial	131
10 de mayo de 2023	No presencial	132
7 de junio de 2023	No presencial	133
9 de agosto de 2023	No presencial	134
11 de octubre de 2023	No presencial	135
6 de diciembre de 2023	No presencial	136

Este comité tiene un rol activo que le permite dar cumplimiento a su misión de hacer un seguimiento al cumplimiento de las normas contenidas en el Código de Buen Gobierno informándose sobre la situación de la Titularizadora, las emisiones y sus Activos Subyacentes, manteniendo una comunicación permanente con la Titularizadora.

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

Si bien la Universalidad TIPS PESOS N-7 ni la política de inversión de sus excedentes de liquidez fueron estructurados como una Emisión ASG, y por ende no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el subnumeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021 (Emisores Grupo B), la Titularizadora, administrador maestro de la Universalidad, está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG.

Respetando los lineamientos para el manejo de las inversiones temporales descritas en el reglamento de la emisión, la Titularizadora, administrador maestro de la Emisión, ha buscado acercar la política de inversión de los excedentes de liquidez de la universalidad a los aspectos ASG, por lo que ha incorporado dentro de la metodología de asignación de cupos de crédito una variable relacionada. La metodología para asignar los cupos de crédito y contraparte en la Titularizadora Colombiana emplea un modelo CAMELS-G. CAMELS-G es un sistema de calificación para entidades financieras que las evalúa para concluir cuáles de estas entidades presentan menor probabilidad de incumplimiento y mejores prácticas ASG. A través de indicadores se mide la solidez financiera y otros aspectos deseables para determinar el cupo máximo que se puede invertir en determinada entidad. El modelo evalúa las entidades en siete áreas:

- Adecuación de Capital (C)
- Calidad de los activos (A)
- Eficiencia (M)
- Rentabilidad y beneficios (E)
- Liquidez y Manejo del pasivo (L)
- Sensibilidad a los riesgos de mercado (S)
- G (Aspectos ASG)

Para calcular el cupo de las instituciones financieras, los aspectos ASG ponderan dentro del total de la calificación de todas las variables un 5% y se miden a través de indicadores que permitan inferir el compromiso de la entidad con la sostenibilidad. Para los bancos, el tema ASG se mide a través del "Bloomberg ESG data index" y asigna una calificación de 5 (máxima calificación) a las entidades que participan dentro del índice y una calificación de 3 si la entidad no participa dentro de la construcción del índice. De igual forma, para la asignación de los cupos de crédito de las fiduciarias se obtiene una calificación de 5 si la entidad pertenece al grupo de signatarios PRI (principios de inversión responsable) y de 3 si no está adherido a PRI. A las entidades que tengan las mayores calificaciones, la metodología les otorga un mayor cupo para la gestión de los recursos de las universalidades al demostrar la más alta gestión no solo en sus indicadores financieros, sino en el compromiso con los temas ASG.

De igual forma el plan estratégico de la Titularizadora (administrador maestro de la Emisión), está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. Para construir, potencializar y socializar la estrategia de sostenibilidad, la Compañía culminó el plan de trabajo con el alcance definido con su aliado estratégico Portafolio Verde y priorizó las iniciativas ASG. Durante el 2023, la ruta metodológica para la construcción de la estrategia de sostenibilidad surtió varias etapas:

1. Evaluación del estado de la Compañía en asuntos ASG. En primer lugar, se hizo necesario realizar un diagnóstico de los esfuerzos aislados que se venían realizando en la Titularizadora y consolidarlos dentro de un gran marco de sostenibilidad, con el objetivo de construir sobre las experiencias y esfuerzos realizados. La metodología que se utilizó para evaluar el estado de la Titularizadora en temas de sostenibilidad contempló tres (3) capítulos que se presentan en el Tabla 12.

Tabla 12. Componentes evaluación de sostenibilidad

Capítulos	Líneas de acción	Componentes
Gestión en sostenibilidad económica y estratégica 	<ul style="list-style-type: none"> Estrategia de gobernanza organizacional sostenible Gestión de clientes, proveedores y producto Promoción y gestión estratégica organizacional Gestión económica y financiera 	26
Gestión en sostenibilidad ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión ambiental Gestión recursos naturales Cambio climático Cultura ambiental Otras estrategias ambientales 	21
Gestión en sostenibilidad social 	<ul style="list-style-type: none"> Seguridad y salud en el trabajo Valor compartido Gestión de talento Condiciones laborales Gestión de comunidades de influencia Gestión derechos humanos Gestión de prácticas éticas 	32

El diagnóstico indicó que la Titularizadora Colombiana (administrador maestro de la Emisión), se encuentra en un nivel *Medio* de sostenibilidad, logrando superar el 50% de la calificación en todos los capítulos evaluados.

Tabla 13. Resultado evaluación sostenibilidad de la Titularizadora Colombiana.

Índice general de sostenibilidad	69%
IRL*	Nivel 9
Nivel de sostenibilidad	Medio

* Investment Readiness Level.

2. Análisis de referentes. Una vez visualizado el estado del arte en asuntos ASG, estratégicamente se analizaron los referentes nacionales e internacionales que podrían servir como estados deseables por alcanzar.

Gráfico 4. Referentes Internacionales



Bajo los referentes internacionales expuestos en la Gráfico 4, la Titularizadora (administrador maestro de la Emisión), concretó la firma de los principios de inversión responsable impulsados por la organización internacional “PRI” (Principios de Inversión Responsable), iniciativa apoyada por las Naciones Unidas. Su objetivo es entender el impacto que las cuestiones ambientales, sociales y de gobierno corporativo tienen en las inversiones, además de asesorar a los signatarios para integrar estos asuntos a las decisiones sobre las inversiones, el ejercicio de la propiedad y la construcción de sus políticas de inversión. La adhesión de Titularizadora a PRI potencializó el compromiso de la organización con los más altos estándares a nivel mundial.

3. Identificación y priorización de grupos de interés. En esta etapa se identificaron todas las partes interesadas, en un trabajo que contó con la participación de todas las áreas se identificaron y priorizaron los grupos de interés con mayor incidencia en la toma de decisiones de la Compañía. Las partes interesadas se muestran en el gráfico 5.

Gráfico 5. Partes Interesadas Identificadas

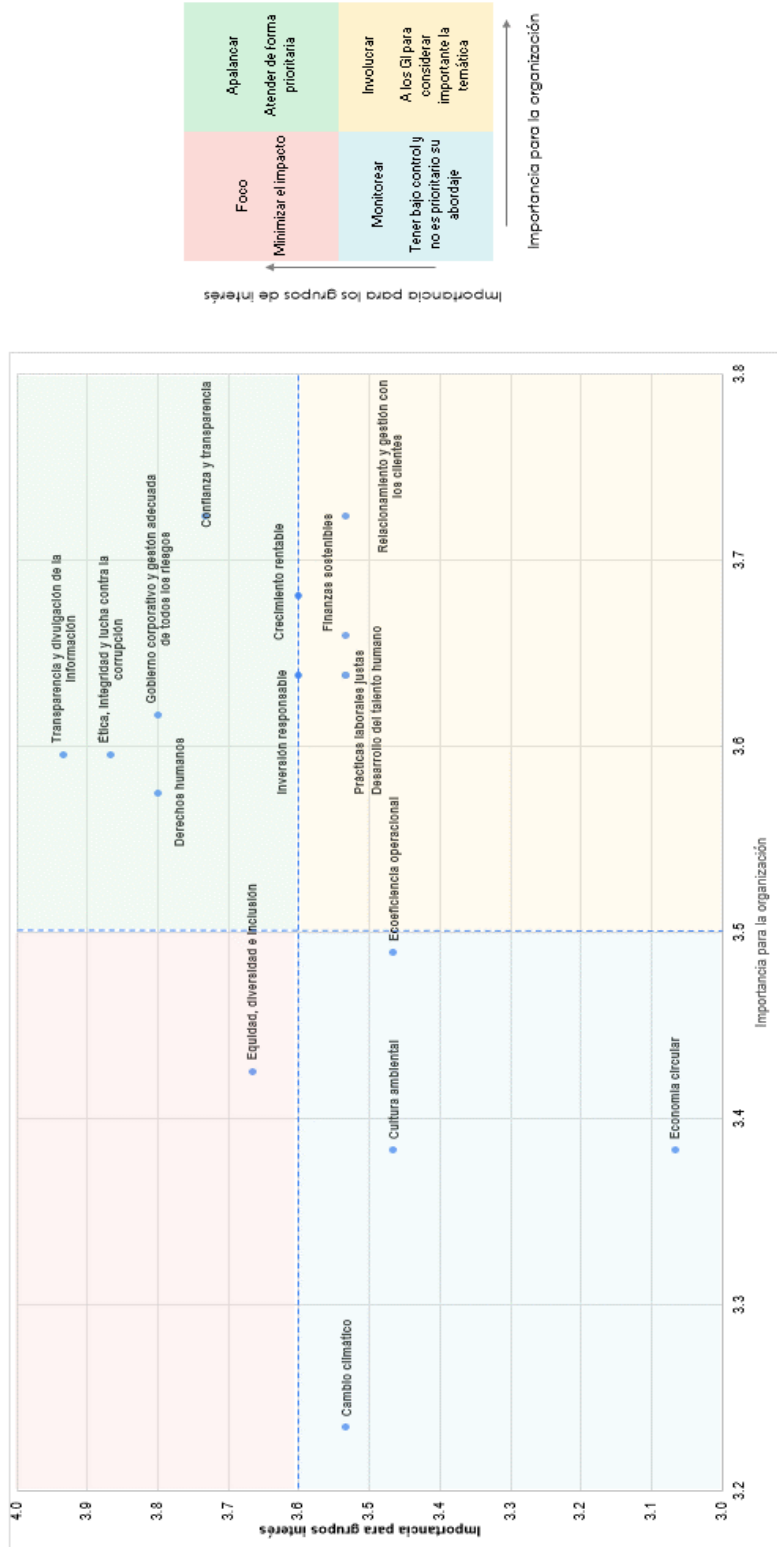


4. Estimación de asuntos relevantes de la Titularizadora con los grupos de interés identificados. A partir de los marcos nacionales e internacionales revisados se listaron los asuntos relevantes para la industria. A su vez, las partes interesadas propusieron temas materiales que consideraron relevantes.

5. Consulta de expectativas a las partes interesadas.

6. Determinación de asuntos materiales. A partir de encuestas a los grupos de interés internos y externos se calificó cada tema material y se construyó la matriz de materialidad de impacto que se exhibe en el gráfico 6.

Gráfico 6. Matriz de Materialidad de Impacto



7. Enfoque de gestión por asunto material.

A partir de la matriz de materialidad de impacto se seleccionaron diez (10) temas materiales producto de su impacto e importancia evidenciado en las encuestas realizadas, tanto al interior de la compañía como a cada una de sus partes interesadas. Los temas materiales identificados se definen a continuación:

- Gestión de grupos de interés: busca establecer conexiones sólidas y duraderas basadas en la confianza y satisfacción mutua con el objetivo de construir una relación positiva y productiva a largo plazo.
- Transparencia y Divulgación: Práctica de proporcionar y compartir información relevante y precisa sobre la compañía como herramienta fundamental para fortalecer la confianza y credibilidad frente a los diferentes grupos de interés.
- Ética, integridad y anticorrupción: Promueve comportamientos y prácticas éticas, fomenta la transparencia y la honestidad, y previene y combate cualquier forma de corrupción.
- Equidad, diversidad e inclusión: Implementa políticas y prácticas que promuevan la igualdad de oportunidades, valoran y respetan la diversidad de las personas, y fomentan la inclusión en todas las dimensiones del entorno laboral.
- Derechos Humanos: Implica el respeto a los derechos humanos, la implementación de la debida diligencia, la promoción de la participación y el diálogo, y la transparencia en la rendición de cuentas.
- Cambio climático: Reconoce y aborda los riesgos y las oportunidades asociados con los efectos del cambio climático en la economía y en la sociedad. Se dirige hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.
- Finanzas sostenibles: Gestión de recursos financieros de manera que se promueva la sostenibilidad en el largo plazo; considerando aspectos económicos, sociales y ambientales. Este enfoque busca conciliar los objetivos financieros con el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta el impacto de las decisiones financieras en el entorno y las partes interesadas.
- Inversión responsable: Genera un impacto positivo tanto desde el punto de vista financiero como ambiental, social y de gobernanza (ASG). Al abordar la inversión responsable como tema material se reconocen los riesgos y oportunidades asociados con la sostenibilidad y se toman decisiones de inversión que promuevan el desarrollo sostenible.
- Crecimiento rentable: Generación de un crecimiento sólido y constante, al tiempo que mantiene una rentabilidad adecuada y una gestión eficiente de sus recursos.
- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos: Protege los intereses de los accionistas, fomenta la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad, adaptabilidad y reputación al largo plazo a través de la gestión adecuada de riesgos.

8. Determinación de la Estrategia de Sostenibilidad Organizacional.

La estrategia se denomina: “Transformando activos para un futuro sostenible” y establece como propósito “Transformar activos para un futuro sostenible en la financiación de las diferentes actividades económicas a través del mercado de capitales”.

La estrategia se denomina: “Transformando activos para un futuro sostenible” y establece como propósito “Transformar activos para un futuro sostenible en la financiación de las diferentes actividades económicas a través del mercado de capitales”.

La estrategia se enmarca en cuatro (4) ejes estratégicos y los diez (10) temas materiales que se definieron con apoyo de los grupos de interés identificados. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera, Respetuosa con el medio ambiente e íntegra. Desde las iniciativas se busca atender los asuntos materiales priorizados y resumidos en el gráfico 7. Adicionalmente, La estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

A. Justa y Equitativa: hace referencia a promover una distribución justa de recursos financieros. Como parte de este eje estratégico se tienen dos (2) temas materiales:

- Equidad, diversidad e inclusión
- Derechos humanos.

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #5 “Igualdad de género” y el #10 “Reducción de las desigualdades”.

B. Próspera: Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras y cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos
- Crecimiento rentable
- Finanzas sostenibles
- Inversión responsable

Busca impactar cuatro (4) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el #9 “Industria, innovación e infraestructura”, el #11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y el #12 “producción y consumo responsables”.

C. Respetuosa con el medio ambiente: el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras a través del tema material:

- Cambio climático

Busca impactar un (1) objetivo de desarrollo sostenible (ODS), el #13 “Acción por el clima”.

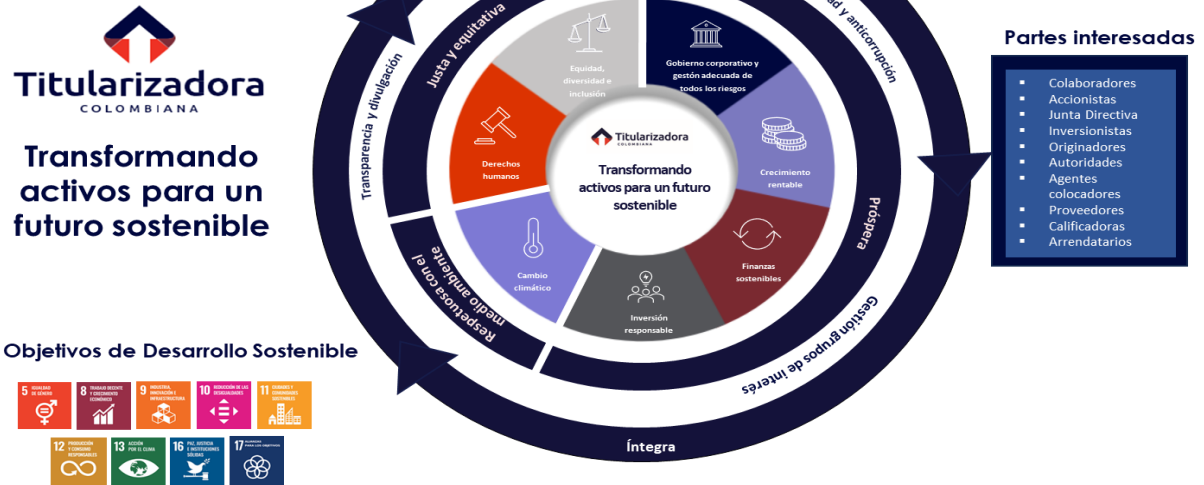
D. Integra: es una iniciativa transversal y contiene tres (3) temas materiales:

- Gestión de grupos de interés
- Transparencia y divulgación
- Ética, integridad y anticorrupción

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y el #17 “Alianzas para los objetivos”.

En el gráfico 7 resume la estrategia de sostenibilidad de la Titularizadora.

Gráfico 7. Estrategia de Sostenibilidad



Es importante mencionar que el impacto a los ejes estratégicos, temas materiales y ODS se hará a través de iniciativas que se plantearon en tres horizontes de tiempo; de corto plazo (menor a un año), mediano plazo (1 a 2 años) y largo plazo (de 2 a 3 años). Algunos de los indicadores asociados a los temas materiales se mencionan a continuación:

• **Equidad, diversidad e inclusión**

Se analizará la tendencia del índice de diversidad en las contrataciones a lo largo del tiempo. Se evaluará el progreso y los resultados de la estrategia de reclutamiento orientada a la diversidad e identificar áreas de mejora. El indicador incluirá equidad en el número de mujeres y de hombres, rangos de edad y cabezas de familia.

• **Derechos humanos**

El indicador incluirá la participación de los empleados en los programas de capacitación de derechos humanos = Total de empleados capacitados / total de empleados * 100

• **Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos**

Se propuso un indicador de número de recomendaciones Implementadas por Proceso / Total de Recomendaciones por Proceso cuya meta se establece en el 100% de cumplimiento del plazo establecidos para implementar cada plan de acción por proceso.

- **Finanzas sostenibles**

Busca diseñar y promover productos financieros que fomenten la sostenibilidad. Titularizaciones sostenibles: #Titularizaciones Sostenibles / #titularizaciones*100

- **Inversión responsable**

Desarrollar una política clara y específica que definan los criterios y los objetivos de inversión responsable de Titularizadora. El indicador establece los compromisos con la sostenibilidad y la adhesión a PRI. Política cien por ciento (100%) definida.

- **Cambio climático**

Se plantea un indicador de eficiencia energética: Este indicador evalúa la eficiencia en el uso de la energía en la organización. Puede medirse mediante la reducción del consumo de energía por unidad de producción o por área de superficie, comparándolo con una línea de base anterior o con objetivos establecidos.

A partir de 2024 se formalizará la medición de todos los indicadores de la estrategia.

Para la presentación y discusión de la estrategia se formalizó el Comité de Sostenibilidad; cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de Titularizadora Colombiana en asuntos de sostenibilidad. Este comité se encuentra conformado por cinco miembros permanentes:

Tabla 14. Conformación del Comité de Sostenibilidad

Gerente de Desarrollo Organizacional y de Cumplimiento
Director de Planeación
Director de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Director de Negocios
Gerente Inmobiliaria

Sin embargo, a este comité podrán asistir como invitados con previa citación y según el tema a tratar en la respectiva reunión, Directores y demás colaboradores que el Comité considere pertinentes.

Dentro de las funciones del Comité de Sostenibilidad están: definir y velar por el cumplimiento y ejecución de la estrategia de sostenibilidad en la Titularizadora Colombiana, realizar seguimiento a los avances de la gestión de la estrategia de Sostenibilidad y gestionar los cambios requeridos, promover la participación de la Titularizadora Colombiana en requerimientos regulatorios, mejores prácticas, iniciativas y referentes internacionales en materia de sostenibilidad, evaluar la viabilidad de emisiones con sellos ASG, entre otras.

En el primer Comité de Sostenibilidad, que se realizó el 15 de agosto de 2023, se presentó y discutió la propuesta de la ruta de sostenibilidad construida con el apoyo de nuestro aliado estratégico Portafolio Verde. Una vez la estrategia fue aprobada por el Comité de Sostenibilidad, se presentó a la Junta Directiva de la Titularizadora junto con las iniciativas propuestas, el gobierno corporativo y el cronograma de implementación de la estrategia, puntos que fueron aprobados para su implementación.

Internamente se tiene el programa “Piensa Verde” donde participan todos los funcionarios de la organización en compromisos de reciclaje, ahorro de implementos de oficina, uso consciente del papel y las impresiones, llevando un control por usuario de sus consumos. Hace parte de este programa campañas de higiene tecnológica, es decir, uso adecuado de los correos electrónicos personales (eliminar correos innecesarios, no deseados, etc.). Se promueven campañas de “cero papel” y de desestimular el uso de elementos no reciclables (plásticos de un solo uso).

Las etapas que siguen en la estrategia de sostenibilidad y que se monitorearan continuamente son:

1. Implementación y seguimiento de la estrategia
2. Reporte de gestión de los asuntos materiales.

CUARTA PARTE – ANEXOS

ANEXO NO. 1.
ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO DE LA UNIVERSALIDAD
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

**Universalidad Tips Pesos N7 Administrada
por Titularizadora Colombiana S.A.**

Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 tenedores de bonos emitidos por la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7:

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7 (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados 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 2023, 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 al 31 de diciembre de 2023. 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. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son los asuntos clave de la auditoría a comunicar en nuestro informe.

Para determinar el valor razonable de la Universalidad, la Administración de la Titularizadora utilizó el enfoque del ingreso a partir de la metodología de proyección de flujos de caja descontados establecida en la NIIF 13, aplicando márgenes y curvas de mercado para descontar los flujos.

Hemos involucrado a especialistas en valuación, que nos asistieron en evaluar la metodología para la determinación del valor razonable y revisado la aplicación de márgenes y curvas de mercado. Adicionalmente, para los títulos emitidos hemos realizado de manera independiente su valoración con base en precios publicados por proveedores de precios.



Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron satisfactorios y consideramos adecuada la metodología utilizada para determinar el valor razonable de la Universalidad.

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 ; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

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.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 2 de marzo de 2023.

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



JOHN JAIME MORA HURTADO

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

26 de febrero de 2024.



UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS


ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	2023	2022
Efectivo y equivalentes del efectivo	5	461.392	744.244
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	6	27.583.543	33.966.793
Total de activos		<u>\$ 28.044.935</u>	<u>34.711.037</u>
PASIVOS			
Cuentas por pagar	7	104.841	179.810
Títulos de inversión en circulación a valor razonable	8	25.163.351	32.358.360
Total pasivos excluyendo pasivos a favor de tenedores de derechos residuales		<u>\$ 25.268.192</u>	<u>32.538.170</u>
Derecho residual	9	2.776.743	2.172.867
Total de pasivos		<u>\$ 28.044.935</u>	<u>34.711.037</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante legal


Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315.588-T


John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

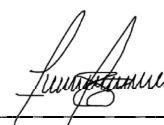
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	2023	2022
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ingresos por intereses	10	3.787.503	5.181.979
Gasto neto por valoración de los activos y pasivos de la Universalidad		(1.181.323)	(920.267)
Ingresos por rendimientos financieros		99.007	82.099
Gasto neto en venta de bienes recibidos en pago		(995)	-
Total ingresos	\$	<u>2.704.192</u>	<u>\$ 4.343.811</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gasto de intereses de Títulos de inversión en circulación	10	2.386.183	3.577.779
Otros gastos		318.009	766.032
Total gastos	\$	<u>2.704.192</u>	<u>\$ 4.343.811</u>
RESULTADO NETO	\$	<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
 Representante legal


Luisa Cristina Hurtado Rubio
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588-T


John Jaime Mora Hurtado
 Auditor externo
 Tarjeta profesional No. 126.360-T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

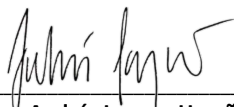


UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

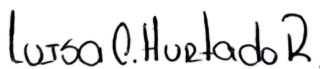
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recaudo de cartera de créditos	13.699.208	18.065.154
Pago de pasivos financieros	(14.080.820)	(18.194.408)
Ingresos por rendimientos financieros	98.761	81.907
Efectivo neto utilizado para actividades de operación	\$ <u>(282.851)</u>	\$ <u>(47.347)</u>
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	(282.851)	(47.347)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	\$ <u>744.243</u>	\$ <u>791.591</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	\$ <u>461.392</u>	\$ <u>744.244</u>

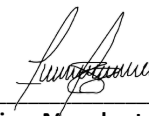
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315.588-T



John Jaime Mora hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7 ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores en la ciudad de Bogotá D.C. 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 créditos, 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 emisión de la Universalidad fue realizada el 23 de mayo de 2013, mediante la separación patrimonial de los créditos, los derechos sobre los seguros a través de los cuales se protege la vida de los deudores y el monto de las obligaciones sobre los cuales recaen las garantías, que fueron adquiridos al Banco Davivienda y Banco Bancolombia.

Los mecanismos de cobertura de la Universalidad son: Subordinación de la emisión, mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana, el cual consiste en la obligación de desembolsar los recursos necesarios en los casos en que se establezca la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado, causales de suspensión de pagos y mecanismo de reducción de tasa. La emisión, cuenta con representación legal de tenedores de títulos por parte de Fiduciaria ITAU.

La Universalidad tiene una vigencia de 15 años a partir de la fecha de su emisión.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. *Normas Contables Aplicadas*

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

2.2. *Bases de preparación*

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros



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

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 aproximada de 15 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.

2.2.1 Aplicación de las normas incorporadas en Colombia

a. Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2023.

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

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.
- NIC 16 respecto a productos obtenidos antes del uso previsto.
- NIC 37 respecto al costo de cumplimiento.
- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia.
- NIIF 3 respecto a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y los contingentes.
- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIIF 1 respecto a subsidiaria que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 9 respecto a la baja en cuenta de pasivos financieros. NIC 41 elimina el requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos para determinar el valor razonable.

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

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



única.

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

- NIIF 17 respecto a contratos de seguro.
- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- NIC 1 Pasivos no corrientes con covenants.
- NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.
- NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- NIC 12 Impuestos sobre la renta— Impuesto Internacional Reforma: pilar Dos reglas modelo.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de Cierre de la Universalidad al 31 de diciembre de 2023 se resumen a continuación:

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

3.2. Instrumentos financieros

a) *Definición* - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un instrumento de patrimonio, un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o a intercambiar activos financieros en condiciones favorables, o un contrato que pueda ser liquidado, utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la Universalidad para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

La Titularizadora Colombiana ha evaluado si los pasivos financieros emitidos en el proceso de titularización corresponden a pasivos o a instrumentos de patrimonio de acuerdo con la NIC 32 y ha llegado a la conclusión que tanto los pasivos financieros emitidos como los derechos residuales resultantes en el proceso de Titularización son pasivos de acuerdo con la norma citada.

b) *Reconocimiento inicial* - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurren.



- c) *Reconocimiento posterior* - De acuerdo con la opción tomada indicada en el numeral 2.3 anterior, los activos y pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cambios en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.
- d) Con base en lo anterior, las valoraciones a valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Universalidad se efectúan de la siguiente manera:
- El valor razonable de la cartera de créditos y de los pasivos financieros que no se cotizan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. La Titularizadora utiliza un método basado en flujos de caja proyectados descontados y asume supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de reporte. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones recientes comparables y en iguales condiciones, referencia a otros instrumentos que son sustancialmente iguales, análisis de flujos de caja descontados y otras técnicas de valoración comúnmente empleadas por los participantes del mercado, haciendo máximo uso de los datos del mercado.
- e) *Baja de activos y pasivos financieros* - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera de la Universalidad únicamente cuando los derechos de la Universalidad sobre los flujos de caja remanente en el activo se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido a terceras partes.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del Estado de Situación Financiera cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se liquida la Universalidad y ya no existen fondos disponibles para su cancelación de acuerdo con la prelación de pagos establecidos en el reglamento de la Universalidad.

3.3. *Otros activos no corrientes mantenidos para la venta* - En desarrollo de sus operaciones la Universalidad recibe bienes en pago de la cartera de créditos de parte de deudores que incumplen sus obligaciones. Dichos bienes recibidos en pago son clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, ya que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Estos activos inmobiliarios son registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable determinado con base en avalúos técnicos realizados por peritos independientes menos los costos estimados de venta, no se depreciarán y se presentan de forma separada en el estado de situación financiera.

3.4. *Causación de gastos* - Las cuentas por pagar por concepto de gastos se determinan por su valor razonable calculado como el valor presente de los gastos futuros que se realizarán en el proceso de administración de la Universalidad.

3.5. *Derechos Residuales* - De acuerdo con el reglamento, si los resultados acumulados de la Universalidad son excedentes, se registran en el balance como un pasivo a favor de los tenedores de los derechos residuales asignados en el reglamento. Si, por el contrario, los resultados acumulados son de déficit, se considerarán como un menor valor de los pasivos financieros que tiene el menor grado de prelación de pagos de acuerdo con el reglamento de la Universalidad.

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

Algunos de los activos (cartera titularizada) y pasivos (Títulos Senior, Subordinados y Residuales) de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Titularizadora ha establecido al comité ALCO conformado por el Presidente, Secretario General, el Director de Inversiones Director de Operaciones y el Director de Estructuración y Riesgo, para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

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. Los títulos seniors y subordinados son valorados con base en técnicas de valoración de descuento de flujos, tal como se resume más adelante.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones de la Universalidad. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgo de liquidez y riesgos de contraparte.

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. Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. 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.

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:



Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
1) Cartera	Nivel 3	La proyección de los flujos de Cartera de las Universalidades es basada en la metodología de proyección de Flujos de Caja desarrollada por "The Bond Market Association" y posteriormente descontados según técnica de descuentos de flujos "Discount rate adjustment technique"	<p>Para la proyección de los flujos se consideran las condiciones contractuales de la cartera, factores de Default y prepagos, e indicadores de recuperación de activos (BRP's). Posteriormente son descontados los flujos así:</p> <p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.</p> <p>Márgenes o Z-Spread por riesgo. Lo anterior de conformidad con la Proyección para la valoración efectuada a través de los títulos senior, subordinados y del Residual.</p>
2) Pasivos - Títulos Seniors	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenarios de valoración).	<p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.</p> <p>Márgenes: Se utilizan los publicados por el Proveedor de Precios.</p>
3) Pasivos - Títulos Subordinados	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes, cuando están disponibles, en caso contrario se utiliza un z- spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	<p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.</p> <p>Márgenes: Se utilizan los márgenes publicados por el Proveedor de Precios, y cuando no están disponibles se utiliza un Z-Spread, que considera los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera. - Percentil máximo que soporta cada calificación. - La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base. - Tablas de aplicación del Z-spread según la calificación del riesgo del instrumento otorgada por una calificadora de riesgo.
4) Pasivo - Residual	Nivel 3	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (z- spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	<p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.</p> <p>Ajuste Z-Spread por riesgo: Este ajuste se da partiendo de los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera. • Percentil máximo que soporta cada



Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
			calificación. <ul style="list-style-type: none"> La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base. Tabla de aplicación del Z-spread según la calificación de riesgo: Con base en las calificaciones de los títulos otorgada por la calificador de riesgo, se descuentan los flujos al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B.

Según lo establecido en el tratamiento bajo CNIF, las Universalidades deberán determinar su valor residual a través de la técnica denominada Activos Netos (Net Assets), para lo cual sus activos y pasivos financieros deberán medirse a valor razonable a través de resultados.

Por otro lado, el modelo de proyección de cada emisión tiene en cuenta los Mecanismos de Cobertura definidos, la cascada de pagos y en general las características de los títulos definidas en los Reglamentos de las emisiones (Cláusulas de Suspensión de Pagos, reglas de pago de intereses y capital de los títulos, Porcentaje de Liquidación Anticipada, Mecanismos de Reducción de Tasa, Tasa de estructuración, entre otros).

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos (por clase) de la Universalidad medidos a valor razonable a 31 de diciembre, sobre bases recurrentes.

31 de diciembre de 2023 (Cifras en miles de Pesos)					Efecto de las variaciones en las asunciones sobre el valor razonable			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2 y 3	Principales datos de entrada	*Más favorable	**Menos favorable
ACTIVOS								
MEDICIONES A VALOR RAZONABLE RECURRENTES								
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	0	0	28.460.035	28.460.035	* Nota al pie de la tabla	Default y Prepago	28.460.035	28.345.758
TOTAL ACTIVO A VALOR RAZONABLE RECURRENTES	0	0	27.942.468	27.942.468			27.942.468	27.828.191
PASIVOS								
Pasivos financieros a valor razonable por resultados	0	25.004.204	0	25.004.204			25.004.204	25.002.764
TOTAL PASIVOS A VALOR RAZONABLE RECURRENTES	0	25.165.724	0	25.165.724			25.165.724	25.164.284

Sensibilidad Escenarios:

* Para el escenario más favorable se definió el escenario esperado en la estructuración.

** Para el escenario menos favorable se utilizó un 50% más del escenario esperado de default (1,5 veces el escenario esperado)



31 de diciembre de 2022 (Cifras en miles de Pesos)							Efecto de las variaciones en las asunciones sobre el valor razonable	
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación para niveles 2 y 3	Principales datos de entrada	*Más favorable	**Menos favorable
ACTIVOS								
MEDICIONES A VALOR RAZONABLE RECURRENTES								
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	0	0	33.966.793	33.966.793	* Nota al pie de la tabla	Default y Prepago	35.415.114	35.225.977
TOTAL ACTIVO A VALOR RAZONABLE RECURRENTES	0	0	33.966.793	33.966.793			35.415.114	35.225.977
PASIVOS								
Pasivos financieros a valor razonable por resultados	0	32.140.298	0	32.140.298			35.415.114	35.225.977
TOTAL PASIVOS A VALOR RAZONABLE RECURRENTES	0	32.140.298	0	32.140.298			35.415.114	35.225.977

Sensibilidad Escenarios:

* Para el escenario más favorable se definió el escenario esperado en la estructuración.

** Para el escenario menos favorable se utilizó un 50% más del escenario esperado de default (1,5 veces el escenario esperado)

La información anterior, corresponde a la valoración de los flujos futuros del activo subyacente, en la fecha de liquidación, datos que se toman como base para la preparación de los estados financieros que incluyen otros conceptos.

A continuación se presenta la Proyección del Porcentaje de Pago de los Títulos y de los Valores Residuales de la Universalidad de acuerdo con el Escenario Esperado de Default (Valor Razonable) y a 1,5 veces el Escenario esperado de Default al periodo reportado.

PORCENTAJE PROYECTADO DE PAGO DE LOS TÍTULOS					
TIPS Pesos N-7					
Default	A	B	MZ	C	R (\$mm)
1	100%	100%	100%	100%	\$ 2.343
1,5	100%	100%	100%	100%	\$ 2.248

Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:

De acuerdo con IFRS, para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados / generados con la administración de cada uno de ellos. A partir de esto se obtiene la siguiente distribución:

Concepto	Causalidad
Comisión de Administradores Cartera	Activo
Comisión Disponibilidad TC	Pasivo
Comisión Deceval	Pasivo
Comisión Administración	Activo
Inter. Causados no Pagados	Activo



Concepto	Causalidad
Intereses de Fondeo	Activo
Gastos Iniciales	Pasivo
Inter. Fondear Gastos Iniciales	Pasivo
Prima de Éxito	Pasivo
Comisión Estructuración	Pasivo
Calificadora	Pasivo
Representante Legal De Tenedores	Pasivo
BVC	Pasivo
Auditoría	Activo

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Efectivo en caja y bancos	461,392	744,244
Total efectivo y equivalentes de efectivo	461,392	744,244

La Universalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no tiene restricciones sobre el efectivo ni equivalentes del mismo, 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 la cuenta de ahorros constituida a nombre de la Universalidad en Davivienda. Adicionalmente el saldo del encargo fiduciario en Fiduciaria Bogotá y Fiduciaria Davivienda, 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 de corto plazo y están sujetas a un riesgo insignificante de valor.

6. CARTERA DE CRÉDITOS A VALOR RAZONABLE CON AJUSTE A RESULTADOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Cartera de Créditos	32,592,333	41,455,025
Intereses corrientes y moratorios	1,140,961	1,309,640
Seguros	667,771	687,550
Otras cuentas por cobrar	1,913	21,580
Recaudo de cartera	56,636	126,459
Ajuste a valor razonable	(6,876,072)	(9,633,461)
Total Cartera de Créditos a Valor Razonable	27,583,543	33,966,793



Con corte al 31 de diciembre, el análisis de la cartera de créditos al final del periodo sobre el que se informa presenta la siguiente clasificación por calificación por riesgo de crédito:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Cartera de Créditos Categoría A	25,455,573	39,496,967
Cartera de Créditos Categoría B	1,754,626	487,633
Cartera de Créditos Categoría C	1,096,105	153,690
Cartera de Créditos Categoría D	252,322	-
Cartera de Créditos Categoría E	4,033,707	1,316,735
Total	<u>32,592,333</u>	<u>41,455,025</u>

Evaluación y Calificación de la cartera de créditos – La evaluación y calificación de la cartera es un proceso que realizan los administradores de la cartera, la cual se hace con base en las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia para tal fin, y con la supervisión de la Sociedad Administradora. La clasificación informada por las entidades administradoras de la cartera es la siguiente:

- Categoría A - Crédito con riesgo crediticio normal: Los créditos calificados en esta categoría reflejan una estructuración y atención apropiadas. Los estados financieros de los deudores o los flujos de caja del proyecto, así como la demás información crediticia, indican una capacidad de pago adecuada, en términos del monto y origen de los ingresos con que cuentan los deudores para atender los pagos requeridos. Se clasifican en esta categoría los créditos que se encuentran al día o que presenten vencimientos hasta de dos (2) meses.
- Categoría B - Crédito con riesgo aceptable. Los créditos calificados en esta categoría están aceptablemente atendidos y protegidos, pero existen debilidades que potencialmente pueden afectar, transitoria o permanentemente, la capacidad de pago del deudor o los flujos de caja del proyecto, en forma tal que, de no ser corregidas oportunamente, llegarían a afectar el normal recaudo del crédito o contrato. Se clasifican en esta categoría los créditos que presenten vencimiento entre dos (2) y hasta cinco (5) meses.
- Categoría C - Crédito deficiente, con riesgo apreciable. Se califican en esta categoría los créditos o contratos que presentan insuficiencias en la capacidad de pago del deudor o en los flujos de caja del proyecto, que comprometan el normal recaudo de la obligación en los términos convenidos. Se clasifican en esta categoría los créditos que presenten vencimiento entre cinco (5) y hasta doce (12) meses.
- Categoría D - Crédito de difícil cobro, con riesgo significativo: Es aquél que tiene cualquiera de las características del deficiente, pero en mayor grado, de tal suerte que la probabilidad de recaudo es altamente dudosa. Se clasifican en esta categoría los créditos que presenten vencimiento entre doce (12) y hasta dieciocho (18) meses.
- Categoría E - Crédito irrecuperable: Es aquél que se estima incobrable. Se clasifican en esta categoría los créditos que presenten vencimiento en más de dieciocho (18) meses.

Adicionalmente la cartera se controla en la universalidad por los rangos de mora, los cuales presentan los siguientes saldos:



Clasificación de la Cartera de créditos por rangos de mora	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital vigente y mora hasta 1 mes	23,657,069	31,358,030
Capital mayor a 1 meses y hasta 4 meses	2,768,392	4,287,705
Capital mayor a 4 meses y hasta 6 meses	855,674	547,887
Capital mayor a 6 meses y hasta 12 meses	1,079,579	865,205
Capital mayor a 12 meses y hasta 18 meses	151,773	265,452
Capital y mora mayor a 18 meses	4,079,846	4,130,746
Total	32,592,333	41,455,025

A continuación se presenta un análisis de liquidez en el escenario esperado de los vencimientos de la cartera y de los títulos, incluyendo las garantías financieras, por franja de tiempo:

RIESGO DE LIQUIDEZ

En miles de Pesos

31 de diciembre de 2023

	Valor Razonable	Valor Nominal	Menos de un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
ACTIVOS			942.507	1.864.477	7.965.919	25.388.729	0
Cartera de Créditos	28.460.035	32.763.118	703.124	1.404.408	6.193.020	24.462.565	0
Intereses			239.382	460.069	1.772.899	926.164	0
PASIVOS			899.837	1.781.478	7.559.735	19.032.917	0
TIPS Pesos	25.004.204	17.723.144	780.633	1.563.526	6.912.285	8.466.700	0
Intereses			119.204	217.952	647.450	10.566.216	0

RIESGO DE LIQUIDEZ

En miles de Pesos

31 de diciembre de 2022

	Valor Razonable	Valor Nominal	Menos de un mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
ACTIVOS			1.174.419	2.277.875	9.689.380	35.202.172	0
Cartera de Cr	35.415.114	41.842.029	850.259	1.652.194	7.226.814	32.112.762	0
Intereses	0	0	324.161	625.681	2.462.566	3.089.410	0
PASIVOS			-1.119.377	-2.170.832	-9.188.248	-28.892.519	0
TIPS Pesos	32.140.298	-28.128.110	-910.463	-1.776.278	-7.784.753	-17.656.617	0
Intereses	0	0	-208.914	-394.554	-1.403.495	-11.235.902	0

A pesar de la significativa inflación y el aumento en los costos de financiamiento en los créditos indexados en tasa variable durante el 2023, el buen hábito de pago de los deudores de la cartera titularizada ha contribuido a mantener los niveles de morosidad dentro de las expectativas establecidas, circunstancia reflejada en los buenos indicadores de cartera vencida que alcanzaron las diferentes emisiones. De manera particular el excelente comportamiento de la cartera, frente a los niveles de mora de los escenarios de máximo deterioro proyectados, ha permitido mantener la más alta calificación crediticia de la cartera titularizada.

A diciembre de 2023, para este tipo de emisiones, el saldo de la cartera hipotecaria titularizada desembolsada en pesos vencida +120 días se ubicó en \$147.7 mil millones de pesos, esta cifra representa una disminución de 9.6% con respecto al mismo mes del año pasado. Al cierre de diciembre de 2022 se ubicó en \$133.6.

Los saldos de cartera de la universalidad pasaron de \$41.455.025 en diciembre de 2022 a \$32.592.333 en diciembre 31 del 2023. Esta variación está relacionada con el comportamiento esperado de los recaudos y han



permitido la cobertura de los gastos asociados. Para el cierre del año 2023, el nivel de recaudo se recuperó hasta los niveles normales.

7. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Proveedores y servicios por pagar	27,963	84,010
Otras cuentas por pagar	76,878	95,800
Total cuentas por pagar	<u>104,841</u>	<u>179,810</u>

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

8. TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN A VALOR RAZONABLE

La siguiente es la composición de los títulos en circulación al 31 de diciembre:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Títulos de inversión en circulación	25,004,205	32,140,298
Valoración de otros conceptos del proceso de titularización	159,146	218,062
Total Títulos de Inversión	<u>25,163,351</u>	<u>32,358,360</u>

La composición por tipo de título, de los títulos en circulación al corte sobre el que se informa es como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023

Clase	Plazo en meses	Tasa de interés (EA)	Calificación	Valor Nominal	Valor Razonable
TIPS PESOS N-7 MZ 2028	180	11,00%	AAA (Triple A)	13,646,744	13,313,407
TIPS PESOS N-7 C 2028	180	11,00%	AA+ (Doble A Más)	<u>4,076,400</u>	<u>1,690,798</u>
Total				<u>17,723,144</u>	<u>25,004,205</u>



31 de diciembre de 2022

Clase	Plazo en meses	Tasa de interés (EA)	Calificación	Valor Nominal	Valor Razonable
TIPS PESOS N-7 B 2028	180	10,80%	AAA (Triple A)	7.747.110	7.607.920
TIPS PESOS N-7 MZ 2028	180	11,00%	AA+ (Doble A Más)	16.304.600	14.939.163
TIPS PESOS N-7 C 2028	180	11,00%	AA (Doble A)	4.076.400	9.593.215
Total				28.128.110	32.140.298

La calificadora de riesgos Fitch Ratings revaluó la calificación de la emisión. Para diciembre de 2023, confirmó la calificación AAA para los títulos MZ y AA+ (Doble A Más) para los títulos C.

La disminución en el pasivo por los títulos en circulación corresponde al pago de los títulos e intereses de conformidad con la naturaleza contractual del Vehículo de Propósito Especial y de acuerdo con el comportamiento normal del recaudo de la cartera en el 2023.

9. DERECHO RESIDUAL

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Derecho residual	2,776,743	2,172,867
Total, Derecho Residual	2,776,743	2,172,867

Corresponde a los derechos residuales a favor de las entidades originadoras una vez efectuada la valoración de los títulos emitidos a fair value, la cual es actualizada mensualmente.

10. INGRESOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

El siguiente es el detalle de los ingresos y los gastos relacionados con los intereses de cartera de crédito y los títulos de inversión en circulación:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingreso Financiero de la Cartera de crédito	3,787,503	5,181,979
Total	3,787,503	5,181,979



	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Gastos por intereses de los Títulos de Inversión	2,386,183	3,577,779
Total	<u>2,386,183</u>	<u>3,577,779</u>

Los ingresos operacionales de la Universalidad se refieren principalmente a los intereses causados de la cartera de créditos. Al cierre del año 2023, presentan una disminución frente al mismo período del año 2022. Lo anterior, obedece a la disminución de los saldos de cartera producto del recaudo, lo que origina un menor valor en la causación de intereses.

Así mismo, los gastos operacionales corresponden principalmente a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación. Frente al cierre del año 2023, este gasto igualmente presenta un menor valor, producto de la disminución que ha sufrido el pasivo en el mismo periodo por los pagos en condiciones normales que ha venido haciendo la universalidad.

11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Cuentas por pagar (1)	-	9,748
Gastos comisiones	92,956	140,104

(1) Los saldos de las cuentas por pagar serán pagados en un plazo no mayor a 30 días de acuerdo con la prelación de pagos de la Universalidad.

12. 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 y por los bancos originadores de la cartera que dio origen a 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 mayores riesgos de mercado para la Universalidad.
- b) Riesgo de prepago – El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que lleguen a presentar los flujos de caja futuros de la cartera de créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los créditos titularizados) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad el capital y los intereses de la cartera de créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c) 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 la cartera titularizada), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas mensuales de los créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que pueden presentarse entre el saldo de capital de un crédito y el monto de recuperación final de dicha obligación.

A diciembre de 2023, para este tipo de emisiones, el saldo de la cartera hipotecaria titularizada desembolsada en pesos vencida +120 días se ubicó en \$147.7 mil millones de pesos, esta cifra representa una disminución de 9.6% con respecto al mismo mes del año pasado. Al cierre de diciembre de 2022 se ubicó en \$133.6.

- d) 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, si bien no se presenta insuficiencia de activos líquidos disponibles y/o necesidad de asumir costos inusuales de fondeo para cumplir con las obligaciones, se tiene implementado un mecanismo de liquidez rotativo otorgado por la Titularizadora para proveer recursos a la Universalidad y cubrir parcialmente los defectos del flujo recaudado de la Universalidad, el Mecanismo de cobertura parcial TC. El mecanismo se aplica de manera exclusiva a partir de la fecha de emisión como cobertura de los títulos A.

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

La Titularizadora en su calidad de administradora de las Universalidades no tiene conocimiento de eventos posteriores ocurridos entre el 1 de enero de 2024 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros que deban ser revelados o contabilizados.

14. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación el 22 de febrero de 2024 por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A.



Universalidad Tips Pesos N7
Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.-Hitos

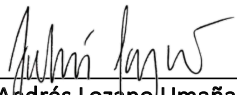
Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Certificación a los Estados Financieros

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

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

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación el 22 de febrero de 2024 por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal



Luisa Cristina Hurtado R
Contador Público
T.P. 315.588-T



ANEXO NO. 1.1.

CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO CUBIERTO POR EL INFORME Y LA FECHA EN QUE SE TRANSMITE AL RNVE

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2023, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el período del Informe y la fecha en que se transmite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

ANEXO NO. 2.
CERTIFICACIONES

I. CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA TITULARIZADORA MEDIANTE LA CUAL SE CERTIFICA QUE LA INFORMACIÓN COMPRENDE TODOS LOS ASPECTOS MATERIALES DEL NEGOCIO

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, actuando en su calidad de administrador maestro de la Universalidad TIPS Pesos N-7 certifico que la información financiera y la incluida en el Informe Periódico de Fin de Ejercicio comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas por la Universalidad durante el 2023.

La presente certificación se expide a los veintidos días (22) del mes de febrero del año 2024.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

II. INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA EFECTIVIDAD DE LOS CONTROLES SOBRE EL REPORTE DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS y LAS UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS

He auditado, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 26 de Febrero del 2024.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad y de las Universalidades administradas fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2023. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia.

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

El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros es un proceso realizado por miembros del Órgano de Administración o equivalente, la administración y otro personal, diseñado para proporcionar seguridad razonable con respecto a la preparación de estados financieros confiables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia. El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros incluye las políticas y procedimientos que (1) se refieren al mantenimiento de registros que, en detalle razonable, reflejan precisa y equitativamente las transacciones y disposiciones de los activos de la entidad; (2) Proporcionar garantías razonables de que las transacciones se registran según sea necesario para permitir la preparación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia, y de que los ingresos y gastos de la entidad se realizan sólo de conformidad con dichas Normas y de conformidad con las autorizaciones de gestión y miembros del Órgano de Administración o equivalente; y (3) proporcionar seguridad razonable con respecto a la prevención, o la detección y



corrección oportunas de la adquisición, uso o disposición no autorizados de los activos de la entidad que podrían tener un efecto importante en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, control interno sobre informes financieros no puede prevenir, o detectar y corregir, declaraciones erróneas ya sea por fraude o error. Asimismo, las proyecciones de cualquier evaluación de la eficacia para períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi opinión el control interno sobre el reporte de información financiera identificado por la administración de la Entidad de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2023.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

26 de febrero del 2024



III. INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL SOBRE EL RESULTADO DE LA EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

**Informe del Representante Legal
sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2023**

La Universalidad cuenta con un sistema de control interno ajustado a los requisitos y elementos definidos en la regulación vigente y que considera entre otros aspectos, las políticas y principios que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran y la metodología necesaria para lograr su funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el 2023 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Titularizadora como emisor de valores y como administrador de la Universalidad. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Universalidad, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los inversionistas, grupos de interés y al público en general.

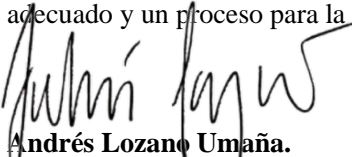
Es de señalar, que la Administración realizó monitoreo periódico al desempeño de los procedimientos de control definidos en los procesos y áreas de la Entidad, presentó los reportes a los Comités que apoyan la gestión de Junta Directiva y tomó las acciones de mejora necesarias para fortalecer el actual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

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la Dirección de Control Interno de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2023 y complementada por las evaluaciones realizadas por la auditoría externa de la Universalidad. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno.

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

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Universalidad ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2023.

De acuerdo con lo anterior, se confirma que la Universalidad mantiene un sistema de control interno adecuado y un proceso para la generación de informes financieros ajustado a las normas legales vigentes.



Andrés Lozano Umaña.
Representante Legal