



## INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

UNIVERSALIDAD  
TIPS PESOS N-7

SEPTIEMBRE 2023

## 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](http://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 de caja 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 012 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. 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](http://www.titularizadora.com)), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

Nota: La fuente de la información del presente Informe es la Titularizadora.

## Descripción Valores de la Emisión:

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

**Tabla 1: Descripción Valores Vigentes – de la 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	\$15,877
Saldo pendiente por colocar	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente
Fecha valoración	sep-23	sep-23
Moneda	COP	COP
Cupón (EA)	11.00%	11.00%
Calificación	AA (Doble A) Fitch Ratings	AA+ (Doble A Más) 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

1.	<b>Activos Subyacentes</b>	Son principalmente los Créditos Hipotecarios y los derechos derivados de los mismos.
2.	<b>Año</b>	Es un período de doce (12) Meses.
3.	<b>ASG</b>	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
4.	<b>BVC</b>	Es la Bolsa de Valores de Colombia.
5.	<b>COP</b>	Se refiere a pesos colombianos.
6.	<b>Créditos Hipotecarios o Créditos</b>	Son los Créditos Hipotecarios que han sido originados de conformidad con los requisitos y condiciones definidos en la ley 546 de 1999.
7.	<b>Emisión o Emisión TIPS PESOS N-7</b>	Es el Proceso de Titularización que da lugar a la conformación de la Universalidad TIPS Pesos a partir de la cual se emiten los TIPS Pesos para ser suscritos por el público en general.
8.	<b>Emisor</b>	Es la Titularizadora Colombiana S.A., con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS PESOS N-7
9.	<b>Flujo Recaudado</b>	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 Hipotecarios.
10.	<b>Informe o Informe Periódico</b>	Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.
11.	<b>Inversiones Temporales</b>	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
12.	<b>NIC34</b>	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
13.	<b>ODS</b>	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.
14.	<b>ONU</b>	Hace referencia a la Organización de las Naciones Unidas.

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 15. | <b>Proceso de Titularización</b>                    | 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.   |
| 16. | <b>Prospecto o Prospecto de Información</b>         | 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 <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> |
| 17. | <b>Reglamento o Reglamento de Emisión</b>           | Es el documento de constitución de la Universalidad, el cual podrá ser consultado en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>   |
| 18. | <b>Superintendencia Financiera</b>                  | Es la Superintendencia Financiera de Colombia.  |
| 19. | <b>Sociedad Calificadora de Valores</b>             | Es Fitch Ratings S.A. SCV.  |
| 20. | <b>Titularizadora o Compañía</b>                    | Es la Sociedad Titularizadora Colombiana S.A.   |
| 21. | <b>Títulos o TIPS</b>                               | Son los Títulos expedidos en virtud del Proceso de Titularización que fueron adquiridos por los   |
| 22. | <b>Universalidad o Universalidad TIPS PESOS N-7</b> | 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	5
PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA	6
1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES	6
1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR	6
1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES	6
1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR..	6
1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD.	7
SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL	8
2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR	8
2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS	8
ANEXOS	11
ANEXO NO. 1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	11

## **INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-7**

### **PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA**

#### **1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES**

El detalle de la información financiera al corte del tercer trimestre de 2023 de la Universalidad se presenta de conformidad con los requerimientos de la NIC 34-Información Financiera Intermedia, de acuerdo con los criterios de reconocimiento, medición y presentación establecidos en esa norma.

La situación financiera se presenta sobre los resultados del tercer trimestre de 2023 comparados con el mismo periodo del año 2022 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del año 2022. Esta información es dictaminada por Deloitte Auditores y Consultores S.A.S., y hace parte del Anexo No. 1 del presente Informe.

#### **1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR**

No se presentaron cambios materiales en la Universalidad desde la fecha de corte de la información y la fecha de transmisión del presente Informe.

#### **1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES**

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados del tercer trimestre de 2023 comparados con el mismo periodo del año 2022 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del año 2022, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

##### **1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR**

Para efectos de entender la situación financiera de la Universalidad, es importante tener en cuenta que, desde el punto de vista del estado financiero, 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.

De acuerdo con el Proceso de Titularización, la Universalidad no adquiere Créditos nuevos durante su vigencia, lo que explica que el activo disminuya al 30 de septiembre de 2023 frente al 31 de diciembre de 2022 conforme a la amortización de los Créditos.

A septiembre 30 de 2023, frente a diciembre del año 2022, el activo presentó una disminución del 15% siendo un comportamiento normal y esperado por los pagos 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 su saldo proporcionalmente a la liquidez generada por el comportamiento del recaudo de la cartera titularizada. De igual manera y dada la suficiencia del Activo ha aumentado el valor del derecho residual en un 28% al cierre del tercer trimestre de 2023 al compararlo con diciembre 31 de 2022, lo cual es normal en la medida que avanza el Proceso de Titularización.

Por otra parte, en el estado de resultados los ingresos están conformados principalmente por el reconocimiento de los intereses causados 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 tercer trimestre de 2023, se presenta una disminución de los ingresos, frente al mismo periodo del Año 2022, lo cual, obedece a la reducción 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 que 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 que ha venido haciendo la Universalidad.

Con base en lo anterior, es posible afirmar que la situación financiera de la Universalidad desde su emisión y al cierre del tercer trimestre de 2023 ha tenido un comportamiento que no ha evidenciado variaciones materiales que puedan afectar el pago de los Títulos, con lo cual se viene cumpliendo en forma adecuada la finalidad del vehículo.

### 1.3.2 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 2. Flujo de Inversiones Temporales**

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

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL

### 2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

En este punto, es importante mencionar que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a riesgos como riesgo de crédito, riesgo de prepago, riesgo de liquidez, riesgo sistémico o riesgo de muerte de los deudores, que pudieran afectar el pago de los Títulos. Por otra parte, el comportamiento de la Universalidad en el tercer trimestre de 2023 fue positivo y las coberturas vigentes de los Títulos aumentaron, lo cual permite conocer la capacidad de la fuente de pago de los Títulos. A continuación, la evolución de las coberturas vigentes durante el trimestre:

Tabla 3: Descripción Cobertura Universalidad

	TIPS PESOS N-7 C 2028	TIPS PESOS N-7 MZ 2028
Cobertura Inicial	#N/D	96.15%
Cobertura Dic-2022	#N/D	149.00%
Cobertura Sep-2023	#N/D	181.82%

Finalmente, durante el tercer trimestre de 2023, no se identificaron nuevos riesgos que pudieran afectar de manera material a la Universalidad o a los Títulos.

### 2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS

El plan estratégico de la Titularizadora 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 Compañía y consolidarlos dentro de un gran marco de sostenibilidad, con el objetivo de construir sobre las experiencias y esfuerzos realizados.
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.
3. Identificación y priorización de grupos de interés. En esta etapa, se identificaron todas las partes interesadas, y 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.
4. Estimación de asuntos relevantes de la Titularizadora con los grupos de interés identificados.
5. Consulta de expectativas a las partes interesadas.
6. Determinación de asuntos materiales.
7. Enfoque de gestión por asunto material.
8. Determinación de la Estrategia de Sostenibilidad Organizacional.



En este punto, se denominó a la estrategia: “Transformando activos para un futuro sostenible”. Así mismo, se establecieron los cuatro ejes estratégicos y los diez 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.

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.

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

Respetuosa con el medio ambiente: el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras

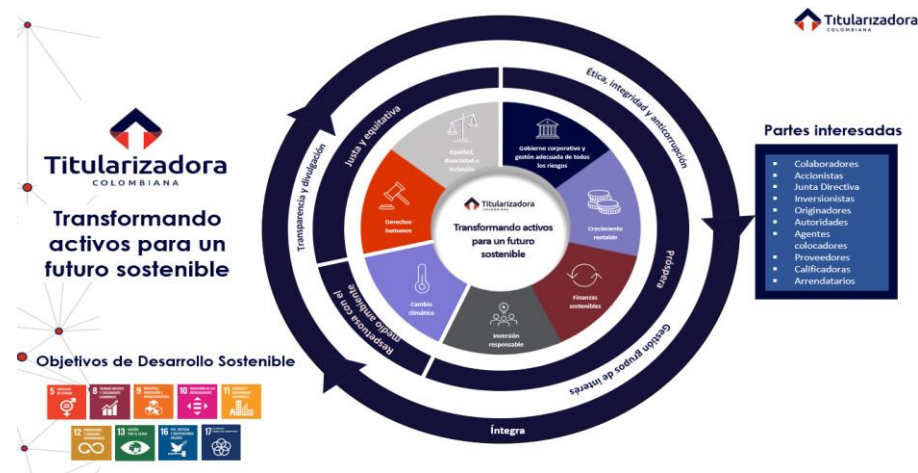
- Cambio climático

Íntegra: es una iniciativa transversal y contiene tres (3) temas materiales:

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

La estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

Gráfico 1: Estrategia de Sostenibilidad TC



Para la presentación y discusión de la estrategia se convocó el primer Comité de Sostenibilidad, en el cual se presentó la propuesta de la ruta de sostenibilidad construida con el apoyo de nuestro aliado estratégico. 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.

En cuanto a la sostenibilidad ambiental se continuó con el programa “Piensa Verde: Comprometidos con la sostenibilidad”, con énfasis en las prácticas a desarrollar en el lugar de trabajo y en los hogares para reciclar, ahorrar luz y agua, en general se motivó a “dejar una huella por el planeta”.

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.

**ANEXOS**

**ANEXO NO. 1.**

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*Universalidad TIPS PESOS N-7  
Administrada por Titularizadora  
Colombiana S.A.- Hitos*

*Estados Financieros condensados de periodo  
intermedio al 30 de septiembre de 2023 y 31 de  
diciembre de 2022 y por los períodos de tres y nueve  
meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y  
2022 e Informe del Revisor Fiscal*



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

A los miembros de la Junta Directiva de  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS y al Representante Legal  
de los tenedores de títulos emitidos por la Universalidad TIPS PESOS N-7:

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de la Universalidad TIPS PESOS N-7, administrada por Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, al 30 de septiembre de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados por el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

### Alcance de la Revisión

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



## Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad TIPS PESOS N-7 al 30 de septiembre de 2023, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Revisor Fiscal

T.P. No. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

9 de noviembre de 2023.

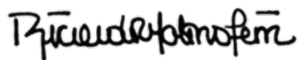


UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

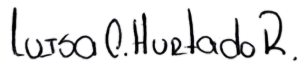
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Notas	Septiembre 30 de 2023	Diciembre 31 de 2022
Efectivo y equivalentes al efectivo		343.402	744.243
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	5	29.284.907	33.966.794
Total de activos		<u>\$ 29.628.309</u>	<u>\$ 34.711.037</u>
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar		159.205	179.810
Títulos de inversión en circulación a valor razonable	6	26.690.792	32.358.360
Total pasivos excluyendo pasivos a favor de tenedores de derechos residuales		<u>\$ 26.849.997</u>	<u>\$ 32.538.170</u>
Derecho residual		2.778.312	2.172.867
Total de pasivos		<u>\$ 29.628.309</u>	<u>\$ 34.711.037</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Ricardo Molano**  
Representante legal Suplente



**Luisa Cristina Hurtado Rubio**  
Contador Público  
TP 315588-T



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

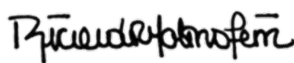


UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

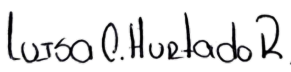
ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y DE 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Notas	PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL		PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL		
	Septiembre 30 de 2023	Septiembre 30 de 2022	Septiembre 30 de 2023	Septiembre 30 de 2022	
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>					
Ingresos por intereses cartera de créditos	7	845.990	1.101.958	2.968.496	4.163.097
Gasto neto por valoración de los activos y pasivos de la Universalidad		(215.106)	(217.037)	(856.917)	(718.048)
Ingresos por rendimientos financieros		20.755	23.722	78.553	54.552
Ingreso (gasto) neto en la venta de activos no corrientes		0	0	(995)	0
Total ingresos		\$ <u>651.639</u>	\$ <u>908.643</u>	\$ <u>2.189.137</u>	\$ <u>3.499.601</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>					
Gasto de intereses de los Títulos	7	559.665	848.002	1.886.955	2.806.580
Otros gastos		91.974	60.641	302.182	693.021
Total gastos		\$ <u>651.639</u>	\$ <u>908.643</u>	\$ <u>2.189.137</u>	\$ <u>3.499.601</u>
RESULTADO NETO		\$ <u>0</u>	\$ <u>0</u>	\$ <u>0</u>	\$ <u>0</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Ricardo Molano  
Representante legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio  
Contador Público  
TP 315588-T



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



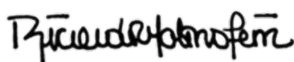


UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

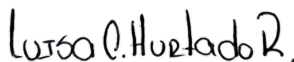
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y DE 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Septiembre 30 de 2023	Septiembre 30 de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recaudo de cartera de créditos	10.585.598	14.233.971
Pago de pasivos financieros	(11.064.807)	(14.453.195)
Ingresos por rendimientos financieros	78.367	54.405
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(400.842)</u>	<u>(164.819)</u>
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	(400.842)	(164.819)
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	<u>744.244</u>	<u>791.591</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>343.402</u>	<u>626.772</u>

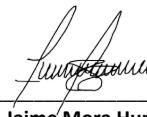
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Ricardo Molano**  
Representante legal Suplente



**Luisa Cristina Hurtado Rubio**  
Contador Público  
TP 315588-T



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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE  
MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(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 TIPS PESOS N7 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 Bancolombia.

Los mecanismos de cobertura de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N7 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 TIPS PESOS N7 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 por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 , 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptadas en Colombia, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), al 31 de diciembre de 2018.



## ***2.2 Bases de preparación***

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad, preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptadas en Colombia. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales 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 condensados de periodo intermedio 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.

## ***2.3 Presentación de los estados financieros condensados de periodo intermedio***

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

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

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

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2022 han sido aplicadas en estos Estados Financieros condensados de periodo Intermedio al 30 de septiembre del 2023, los cuales se resumen a continuación:

### ***3.1 Efectivo y equivalente al efectivo***

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

### ***3.2 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* - 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 ajustado con cargo o abono a resultados, según el caso.
- d) *Estimación del valor razonable de activos financieros* - De acuerdo con la NIIF 13 “Medición del valor razonable”, el valor razonable es el precio que sería recibido por la venta de un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

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:

- Para inversiones de alta liquidez se utiliza el precio suministrado por un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera.
  - 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 una variedad de métodos 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. 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.



### **3.4. 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 periodo, 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 Operaciones, El Director de Estructuración y Riesgo y el Director de Inversiones, 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 clasifica en los siguientes niveles los datos de entrada de técnicas de valoración para medir el valor razonable:

- 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 dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. 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	Técnica(s) de valuación e indicador(es) clave(s)	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"	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: Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado. 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.
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).	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado. Márgenes: Se utilizan los publicados por el Proveedor de Precios.
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,	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado. Márgenes: Se utilizan los márgenes publicados por el Proveedor de Precios, y cuando no están disponibles se utiliza un



Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnica(s) de valuación e indicador(es) clave(s)	Principales supuestos utilizados
		ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	Z-Spread, que considera los siguientes supuestos: - 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).	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado. Ajuste Z-Spread por riesgo: Este ajuste se da partiendo de los siguientes supuestos: • 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. Tabla de aplicación del Z-spread según la calificación de riesgo: Con base en las calificaciones de los títulos otorgada por la calificadora 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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 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.

***Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:***

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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- IFC	Pasivo
Comisión Deceval	Pasivo
Comisión Administración	Activo
Intereses Causados no Pagados	Activo
Intereses de Fondeo	Activo
Gastos Iniciales	Pasivo
Intereses Fondeo Gastos Iniciales	Pasivo
Prima de Éxito	Pasivo
Comisión Estructuración	Pasivo
Calificadora	Pasivo
Representante Legal De Tenedores	Pasivo
BVC	Pasivo
Auditoría	Activo

**5. CARTERA DE CRÉDITOS A VALOR RAZONABLE CON AJUSTE A RESULTADOS**

Durante 2022, la economía colombiana se apalancó en la importante expansión del consumo, la recuperación de la inversión y la favorabilidad en los términos de intercambio. Sin embargo, no fue ajena a los fenómenos inflacionarios, por lo que el Banco de la República continuó el ciclo alcista en su tasa de interés de intervención.

Lo anterior, hacía prever un bajo crecimiento económico para el primer semestre del año 2023, no obstante, los tres primeros meses arrojaron indicadores buenos, contrario a lo que se esperaba. A septiembre la inflación continúa descendiendo, pero aún se encuentra en un nivel elevado. La actividad económica se sigue desacelerando, pero ha mantenido los altos niveles alcanzados a principios de 2023. Se estima que los niveles actuales de producción y gasto de consumo e inversión son cercanos a los niveles sostenibles de más largo plazo. En este contexto, es apropiado mantener el nivel actual de la tasa de interés de política monetaria para consolidar la reducción de la inflación y el proceso de convergencia de esta a la meta del 3 %.

En cuanto a las tasas de interés de los créditos del portafolio titularizado, no ha tenido variaciones por cuenta de los incrementos en las tasas de interés de intervención del Banco de la República. Lo anterior, debido a que dichas obligaciones crediticias fueron originadas con una tasa nominal fija para toda la vida





del crédito. En ese sentido, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación por el cambio en las condiciones de mercado señaladas.

Durante el tercer trimestre de 2023, se observó una moderada disminución en los niveles de cartera vencida +120 días en los créditos titularizados hipotecarios. Esta reducción se atribuye principalmente a una disminución del 4% en la cartera originada en pesos, la cual representa aproximadamente el 64% del saldo total de la cartera titularizada. Dicha disminución corresponde a un comportamiento de mercado normal para este tipo de cartera con lo cual se espera que los recaudos de la cartera titularizada se mantengan en estos niveles y que permita continuar cumpliendo con las obligaciones del vehículo.

Los saldos de cartera de la universalidad pasaron de \$33.966.794 en diciembre del 2022 a \$29.284.907 en septiembre del 2023. Esta variación está relacionada con el comportamiento de los recaudos para este tipo de cartera.

## **6. TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN A VALOR RAZONABLE**

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 Pesos 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 Hipotecarios 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.

Con base en lo anterior, 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.

La Titularizadora mantiene un sistema de administración de liquidez para las Universalidades que incluye un sistema de monitoreo sobre el recaudo de cada emisión, que permite a la entidad establecer necesidades de liquidez con la anticipación necesaria para su implementación. Para los títulos emitidos en la serie A se mitiga con la garantía de liquidez otorgada por la Sociedad Titularizadora, que es del 1% del saldo del capital total de estos títulos.

Los niveles de recaudo de la Universalidad durante lo corrido del año 2023 no indican que vayan a ser utilizados los mecanismos de liquidez actuales en las Universalidades, ni suponen la implementación de nuevos mecanismos.

La calificadora de riesgos revaluó la calificación de la emisión. Para el mes de diciembre del 2022 confirmó la calificación AA para los títulos C, y AA+ para los títulos MZ. A la fecha no se han presentado cambios en las revisiones periódicas efectuadas por la Calificadora de riesgos. Los títulos A y B, se encuentran pagados en su totalidad.

## **7. INGRESOS Y GASTOS DE OPERACIÓN**

Los ingresos operacionales de la Universalidad se refieren principalmente a los intereses causados de la cartera de créditos. Al cierre del tercer trimestre del 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.



Debido a que dichas obligaciones fueron originadas con una tasa nominal fija para toda la vida del crédito, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación producto del incremento en las tasas de interés.

Así mismo, los gastos operacionales corresponden a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación. Frente al cierre del 30 de septiembre de 2023, este gasto igualmente presenta un menor valor, comparado con el mismo corte del año 2022, 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

#### **8. 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 octubre de 2023 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de periodo intermedio que deban ser revelados o contabilizados.

#### **9. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 17 de octubre de 2023, en la reunión del comité ALCO.

---

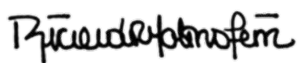


**Universalidad Tips Pesos N7**  
**Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.-Hitos**  
**Estados Financieros**  
**Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre de 2022**  
**Certificación a los Estados Financieros**

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

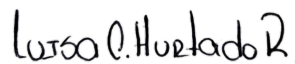
- Los activos y pasivos de la Universalidad existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), 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 por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 17 de octubre de 2023, en la reunión del comité ALCO.



---

**Ricardo Molano León**  
Representante legal Suplente



---

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

