



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE SEPTIEMBRE 2023

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A
BOGOTÁ
CALLE 72 NO 7-64 PISO 4

14 DE NOVIEMBRE DE 2023

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.
Domicilio: Bogotá, Colombia.
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4
Tel. +57 (601) 6183030.
Página Web: www.titularizadora.com

La Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la “Titularizadora” o la “Compañía”) es una sociedad anónima que tiene por objeto la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, incluyendo estructurar, asesorar y obrar como administrador de procesos de titularización de estos activos, además de emitir valores y colocarlos mediante oferta pública o privada.

Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 30 de septiembre de 2023, con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Compañía y en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Titularizadora en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1 de la Circular Externa 012 de 2022, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

Los TIPS, son títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años originados por entidades bancarias y no bancarias. Típicamente tienen una calificación de triple A (AAA) y estos títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TIS o títulos respaldados por cartera hipotecaria están denominada en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por originadores no bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TECH, hacen referencia a títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por entidades bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

TIN Títulos Inmobiliarios

El programa TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tendrá derecho a percibir ingresos tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad también proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista: Inversión en inmuebles estabilizados, distribución de rendimientos mensual, rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador, equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Libranza TIL

Títulos respaldados por cartera de consumo descontado por libranza denominada en pesos originados por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares en originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Las emisiones tienen calificación AAA.

Cartera Comercial TER

Los valores están respaldados por obligaciones crediticias garantizadas, originadas por bancos de segundo piso. Los títulos están ligados al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Los valores tienen un vencimiento de 12 años y una calificación AAA. Hay un mitigante de riesgo de prepago a través de la posibilidad de comprar cartera que cumpla con los criterios de elegibilidad definidos desde el inicio. Los valores se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia.

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones.

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía, además de su clase, sistema de negociación, monto de la emisión y monto colocado. Cabe resaltar que ninguna de las emisiones presenta un saldo pendiente por colocar.

Cuadro [1]. Emisiones Vigentes de la Titularizadora

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.937.915.000	\$ 1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.086.902.000	\$ 1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.949.729.500	\$ 1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.322.232.500	\$ 1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	\$ 843.555.000	\$ 843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	\$ 123.053.000	\$ 123.053.000
Pesos N-4	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.024.600.000	\$ 385.024.600.000
Pesos N-5	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 399.139.100.000	\$ 399.139.100.000
Pesos N-7	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 428.025.000.000	\$ 428.025.000.000
Pesos N-8	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 153.700.400.000	\$ 153.700.400.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-10	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 358.551.000.000	\$ 358.551.000.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
Pesos L-4	Libranza	BVC	\$ 88.116.100.000	\$ 88.116.100.000
TER IPC R-1	Comercial	BVC	\$ 233.900.700.000	\$ 233.900.700.000
TIV V-1	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIV V-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000
TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR	2
DESCRIPCIÓN DE LAS EMISIONES	2
GLOSARIO	6
PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA	7
I. Estados Financieros Trimestrales	7
II. Cambios Materiales en los Estados Financieros	7
III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales.....	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	10
SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL	12
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado.....	12
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo.....	17

GLOSARIO

TÉRMINO	DEFINICIÓN
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BOCEAS	Son los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
Focus Group	Hace referencia a los grupos de enfoque para desarrollar una idea.
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 12	Hace referencia a la Norma Internacional de Contabilidad 12. El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable sobre los impuestos a las ganancias de las empresas.
NIC 34	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.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return Over Equity</i> .
Portafolio Verde	Aliado estratégico de la Titularizadora para desarrollar la estrategia de sostenibilidad.
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
Time deposit	Es una operación financiera por la cual una entidad financiera, a cambio del mantenimiento de ciertos recursos monetarios inmovilizados en un período determinado, reporta una rentabilidad financiera fija o variable
VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .

PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA

I. Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, esto comprende un estado de situación financiera al corte 30 de septiembre del 2023 comparado con 31 de diciembre del 2022 y un estado de resultados que comprende el período del 1º de enero al 30 de septiembre del 2023 comparado con el mismo período del año 2022.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de período intermedio con corte al 30 de septiembre de 2023 dictaminados por Deloitte Auditores y Consultores S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

II. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (30 de septiembre de 2023) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la Compañía.

III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del tercer trimestre del año 2023 comparados con el mismo periodo del año 2022 y el estado de situación financiera al corte 30 de septiembre del 2023 comparado al 31 de diciembre del año 2022, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

a.) Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

Los Estados Financieros Intermedios Condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2022 que se prepararon de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia – NIIF.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2022 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados.

A continuación, se presentan y explican las principales variaciones de los rubros más significativos del estado de situación financiera para cada corte (Septiembre 2023 y Diciembre 2022):

ACTIVOS	
\$153.269	Septiembre 2023
\$145.597	Diciembre 2022
5,2%	Variación

Cifras en millones de pesos

PASIVOS	
\$19.349	Septiembre 2023
\$17.335	Diciembre 2022
11,6%	Variación

Cifras en millones de pesos

Con corte al 30 de septiembre de 2023, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$153.269 millones con un crecimiento del 5.2% en relación con el cierre del 31 de diciembre del 2022. El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión (62%), deudores comerciales (1%), propiedades de inversión (15%) y efectivo y equivalentes de efectivo (16%).

El rubro del activo que presentó la principal variación al corte del 30 de septiembre del 2023 respecto al año anterior fue el efectivo, el cual tuvo un incremento de \$16.744 millones, lo cual obedece al traslado de los recursos que se tenían en inversiones en derechos fiduciarios a cuentas de ahorro de la Titularizadora; esta explicación es directamente proporcional con la disminución del rubro de los activos financieros de inversión. Los activos intangibles se incrementaron en \$440 millones explicado por los gastos pagados por anticipado (pólizas de seguro) y la capitalización de los desembolsos producto del desarrollo del Software Hitos+.

El pasivo de la Titularizadora al cierre del trimestre con corte 30 de septiembre de 2023, al igual que al cierre de diciembre de 2022, está constituido principalmente por los títulos en circulación denominados BOCEAS, que fueron emitidos en el mes de diciembre de 2022. Así mismo, el incremento en los pasivos se debe a los impuestos corrientes (Impuesto corriente de renta, IVA e ICA) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias.

PATRIMONIO

\$133.919	Septiembre 2023
\$128.262	Diciembre 2022

4,2%	Variación
------	-----------

Cifras en millones de pesos

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 4.2% a septiembre del 2023 con respecto a diciembre del 2022. Lo anterior, producto de las utilidades del presente ejercicio las cuales ascendieron a \$4.813 millones y los resultados de la valoración a precios de mercado de las inversiones clasificadas disponibles para la venta. La Compañía cerró el segundo trimestre del año 2023 con un patrimonio de \$133.919 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, consideramos importante mencionar que el detalle de las variaciones de los principales rubros se encuentra en las notas de los Estados Financieros Intermedios Condensados para el trimestre con corte al 30 de septiembre de 2023 que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

b.) Variaciones materiales en los resultados de las operaciones en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Al cierre del mes de septiembre de 2023, los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, el cual equivalía al 59% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de administración y garantía equivalían al 37% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 3%. Para el mismo período del año 2022, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 29% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de administración y garantía al 50% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 5%.

Los gastos de la Compañía en el período enero- septiembre del 2023, ascendieron a \$15.325 millones. Donde los gastos financieros ascienden a \$1.135 millones, su crecimiento se explica en el reconocimiento del costo financiero de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS). Los gastos de administración ascendieron a \$14.190 millones,

equivalente al 92,5% del total de los gastos. Para el mismo período del año inmediatamente anterior, los gastos ascendieron a \$13.496 millones, donde los gastos financieros ascendieron a \$444 millones y los gastos de administración a \$ 13.052 millones, equivalente al 96,7% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre del tercer trimestre del año 2023 ascendieron a \$4.813 millones, mientras que al cierre del tercer trimestre del año 2022 ascendió a \$4.015 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) El ROE:

El ROE se ubicó en 4,8% a septiembre del 2023, mientras que al cierre del 2022 se ubicó en el 4,6%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 4.015 millones al cierre del tercer trimestre del año 2022 a \$ 4.813 millones al cierre del tercer trimestre del año 2023. El incremento en la utilidad se refleja principalmente en el buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo frente al mismo periodo del año anterior.

(ii) Solvencia y Liquidez

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de septiembre de 2023 y diciembre del 2022 es de 138% y 131% respectivamente, la variación en la relación de solvencia se explica principalmente por un aumento en la cuantificación de la exposición al riesgo de mercado debido a la composición de sus activos de acuerdo con las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado


La Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Mercado de acuerdo con los estándares del mercado internacional y colombiano. La Compañía para efectos de calcular el valor en Riesgo de Mercado tiene en cuenta periodos de tenencia; sin embargo, de acuerdo con los estándares cuantitativos definidos para la presentación de modelos internos incluidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el modelo emplea cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación, por lo que se tomará para el portafolio en general y el de TIPS 10 días como período de tenencia para la estimación del VaR.

Actualmente la Titularizadora consideró un cambio en el VaR del portafolio propio teniendo en cuenta las nuevas características y condiciones recientes del portafolio y de mercado, por lo cual modificó el límite de consumo de VaR de cuatro mil quinientos millones de pesos (\$4.500.000.000) a cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500.000.000) implementado todas las alertas correspondientes para el consumo del VaR 10 días y el estado de pérdidas

y ganancias en cuatro mil doscientos millones de pesos (\$4.200.000.000) alerta naranja y cuatro mil setecientos millones de pesos (\$4.700.000.000) alerta roja.

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 30 de junio de 2023.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		30/06/23
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	14,797,525,581	-1,241,186		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	27,939,935,000	-782,642,493		
Deuda Privada TF	36,573,285,427	-1,146,944,132		
DEUDA PÚBLICA TASA FJA	481,655,000	-17,666,861		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,422,387,967	-26,311,513		
TIPS UVR y Pesos / TECH	26,933,730,297	-1,110,360,534		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	109,148,519,272	-3,085,166,717	-4,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 30 de septiembre de 2023.

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/09/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		30/09/23
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	25,042,490,284	-18,588		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	17,896,205,000	-540,967,447		
Deuda Privada TF	47,845,460,501	-1,492,532,037		
DEUDA PÚBLICA TASA FJA	486,355,000	-17,735,430		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,478,714,108	-22,467,169		
TIPS UVR y Pesos / TECH	26,468,753,664	-1,090,677,625		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	120,217,978,557	-3,164,398,296	-5,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del tercer trimestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado por la Compañía, no se presentaron variaciones materiales.

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

En relación con este riesgo, para el periodo comprendido del tercer trimestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, se indica que se presentaron cambios en la calificación de dos (2) riesgos de producto, por revisión en la valoración de la probabilidad, ubicándose en la Zona Verde. Los riesgos de SARLAFT se ubican en probabilidad de ocurrencia 1, dado que no se han materializado.

d. Riesgo Estratégico

Al respecto, no se presentaron variaciones materiales en los riesgos estratégicos de la Compañía durante el tercer trimestre del año 2023.

(ii) Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente

Para el tercer trimestre correspondiente al año 2023, se incluyen tres (3) nuevos riesgos operacionales como resultado de la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos de Sistema de Gestión de Calidad (2), SARLAFT (1), y se elimina un riesgo del proceso de estructuración. A continuación se describen los nuevos riesgos identificados:

Cuadro [4]. Descripción de los nuevos riesgos identificados

MACROPROCESO	PROCESO	RIESGO	Controles	Riesgo Residual		Nivel	
				Impacto	Probabilidad	Criticidad	
SARLAFT	Monitoreo a la gestión de riesgos LAFT	Marcar erradamente un deudor/tercero como reportado en las listas restrictivas	<ul style="list-style-type: none"> Revisión mensual de los terceros marcados como coincidencia. Se debe verificar que las marcaciones sean correctas en la hoja de revisión de deudores/terceros del mes correspondiente. 	Inferior	Baja	Criticidad Baja	1
			<ul style="list-style-type: none"> Reversar la marcación dentro del aplicativo HITOS y dejar el registro correspondiente en la hoja de revisión de deudores/terceros según corresponda. 				
ADMON SISTEMA GESTIÓN DE CALIDAD	Sistema de Gestión de Calidad	Falta de Respuesta PQRSF	<ul style="list-style-type: none"> En las auditorías periódicas al procedimiento se hace seguimiento a las respuestas y tiempos de respuesta 	Inferior	Baja	Criticidad Baja	1
			<ul style="list-style-type: none"> Cada canal de comunicación tiene un responsable asignado, quien tiene que velar por la detección de las PQRSF y debe asignar los reemplazos en caso de ausencia del funcionario responsable 				
	Sistema de Gestión de Calidad	Respuesta Errada o Inoportuna PQRSF	<ul style="list-style-type: none"> Las respuestas a PQRSF, deben ser revisadas por el Dueño del proceso previo a ser enviadas a las partes interesadas. 	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja	1
			<ul style="list-style-type: none"> En las auditorías periódicas al procedimiento se hace seguimiento a las respuestas y tiempos de respuesta 				

Fuente: Elaboración TC

Igualmente, durante el tercer trimestre de 2023, como parte del proceso de planeación establecido en la Compañía y ante los desafíos que presenta el mercado, el contexto macroeconómico y en general el país, se revisó la matriz de riesgos estratégicos de la Titularizadora y se incorporaron cuatro (4) nuevos riesgos relacionados con: Riesgo país, Riesgos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), Suficiencia de Capital Mínimo de Titularizadora y Gestión de Deuda del Vehículo Inmobiliario TIN. Para cada uno de los nuevos riesgos se plantearon las calificaciones de los riesgos (incluyendo el riesgo residual), al igual que los elementos de mitigación para mantenerlos en los niveles de tolerancia aceptados. En la revisión también se actualizaron elementos de mitigación de los riesgos antes identificados, al igual que probabilidades que se ajustan a las nuevas condiciones del mercado.

Los mencionados cambios en el mapa de riesgos de la Compañía fueron presentados a los respectivos comités internos, al igual que a la Junta Directiva para su conocimiento y aprobación.

En cuanto a los riesgos estratégicos los riesgos incorporados se describen en el cuadro No. 5 del presente Informe.

Cuadro [5]. Descripción de los nuevos riesgos estratégicos identificados

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código Riesgo	Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Elementos de Mitigación	Seguimiento
Crecimiento (C)	Titularización Inmobiliaria	\$1 Billón de pesos de activos inmobiliarios bajo manejo en el año 2027	C-10	Gestión de deuda por tasas de interés al alza	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos	1. Estrategia de endeudamiento en tasa fija frente a panorama de tasas de interés al alza. 2. Desinversiones para disminuir el monto de la deuda	1. Análisis de estrategia 2. Aproximación otros intermediarios financieros
	Optimización Estructuración financiera	Riesgo País	GR-3	Riesgo país soportado por: *Impago de la deuda soberana *Reducción calificación Colombia *Cambios drásticos de política económica *Inestabilidad jurídica y tributaria *Reformas estructurales (laboral, pensional, salud)	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	1. Internacionalización 2. Seguimiento variables por parte de expertos nacionales e internacionales 3. Amplio respaldo patrimonial a través de posiciones líquidas 4. Cupos de endeudamiento con el sector financiero amplios	1. Análisis de alternativas de acceso a inversionistas internacionales. Aproximación a banca multilateral 2. Emisiones con altos estándares de innovación de acuerdo a las buenas prácticas internacionales
		Riesgos ASG	GR-4	Riesgos como: *Cambio climático *Terremoto *Pandemia *Corrupción *Prácticas laborales inadecuadas	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	1. Construcción Política y estrategia de sostenibilidad 2. Innovación en estructuras ESG 3. Plan de manejo de emergencias 4. Procedimiento de Contingencia 5. Implementación del programa "Piensa verde"	1. Fortalecimiento cultura de sostenibilidad al interior de la Compañía 2. Adopción prácticas internacionales 3. Mejoramiento continuo proceso contingencia 4. Simulacros y capacitaciones ante desastres naturales 5. Reportes y seguimiento de acuerdo a metodologías seleccionadas
Rentabilidad (R)	Optimización Uso de Capital	Usos Alternativos de Capital	R-3	Suficiencia de capital mínimo / arbitraje con otras entidades que tengan permitido titularizar /Escenario de inflación alta	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero -Gestión jurídica	1. Retención de utilidades 2. Solicitud capitalización a los accionistas 3. Posibilidad de liberación utilidades retenidas en ORI 4. Seguimiento metas de titularización 5. Planteamiento problemática de la regulación a las instituciones pertinentes 6. Estrategias de rentabilización del patrimonio	1. Monitoreo permanente del indicador 2. Capítulo de análisis en planeación estratégica de innovaciones en titularización 3. Revisión permanente de nuevas estructuras y activos subyacentes 4. Gestión activa del portafolio de inversiones 5. Estrategia de venta de oficinas 6. Warehousing de activos

Fuente: Elaboración TC

II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

(i) Cambios materiales presentados en las prácticas, procesos, políticas e indicadores en relación con los criterios sociales y ambientales, incluidos los climáticos.

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 Titularizadora 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 (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.

- 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.

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

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

- Cambio climático

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

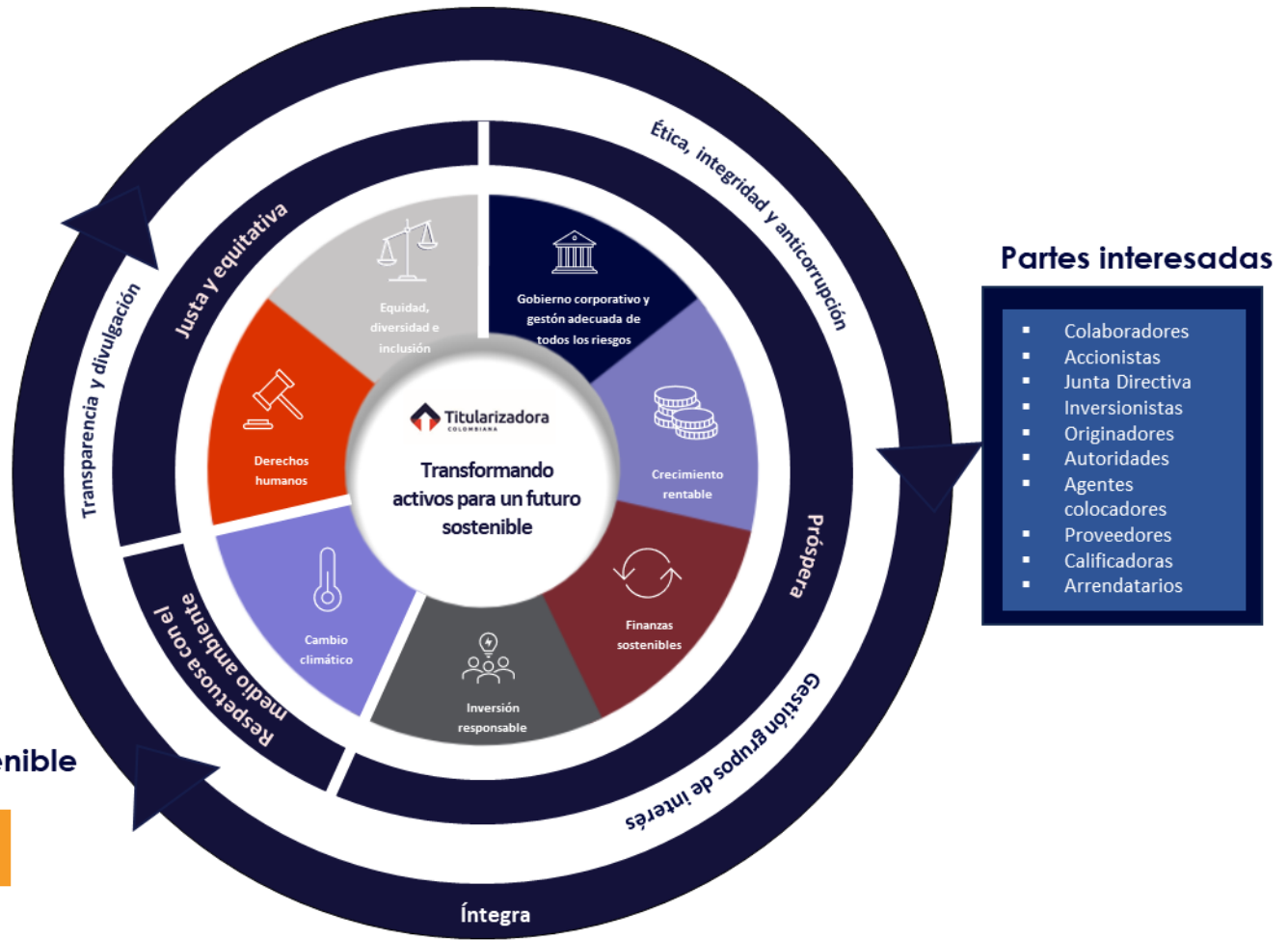
- Gestión de grupos de interés
- Transparencia y divulgación
- Ética, integridad y anticorrupción

La estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), como puede apreciarse en la siguiente ilustración:

Figura 2. Estrategia de Sostenibilidad TC



Objetivos de Desarrollo Sostenible



Fuente: Elaboración Titularizadora

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.

(ii) Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio con corte 31 de diciembre de 2022

Respecto de la información proporcionada en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2022, específicamente en relación con el análisis del Gobierno Corporativo de la Titularizadora, se considera relevante mencionar que de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva en su sesión del día 27 de julio de 2023, se aprobó la designación de los miembros pertenecientes al Comité de Apoyo de Junta Directiva denominado Comité de Riesgos. En este sentido, a 30 de septiembre de 2023 el mencionado Comité estaba integrado de la siguiente manera:

Cuadro [6]. Conformación Comités de Riesgos – Titularizadora Colombiana S.A.

Composición Comité de Riesgos	Diana Patricia Ordoñez Soto	Miembro Comité de Riesgos
	Nicolás García Trujillo	Miembro Comité de Riesgos
	Andrés Lozano Umaña	Presidente - Titularizadora Colombiana S.A.

Fuente: Elaboración TC

La decisión tomada por la Junta Directiva de la Titularizadora fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.5 del Decreto 2555 de 2010.

ANEXO NO. 1
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados 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 accionistas de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS, al 30 de septiembre de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados integral por el período de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y 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.

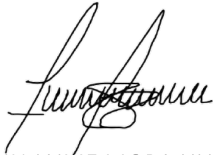
Alcance de la Revisión

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 Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos al 30 de septiembre de 2023, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en dicha 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. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

10 de noviembre de 2023.

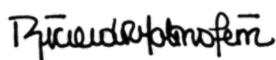


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

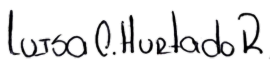
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de septiembre del 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	24.934.840	8.190.654
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	95.298.120	100.771.442
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	6	2.274.573	6.428.706
Activo por impuesto corrientes - Tax assets		-	11.771
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Non-current assets held for sale	7	-	3.576.520
Otros activos - Other assets		453.435	188.468
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	6.904.543	7.042.549
Propiedades de inversión - Investment property	9	22.382.212	18.805.692
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.021.464	581.214
		153.269.187	145.597.016
Total Activos / Assets			
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	11.024.357	10.893.890
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		4.756	49.424
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	482.714	466.076
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		2.215.607	1.679.859
Otros pasivos - Other liabilities		175.852	230.244
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		1.272.533	797.256
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		4.173.500	3.218.133
		19.349.319	17.334.882
Total pasivos / Liabilities			
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.908.791	30.344.045
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		21.638.719	20.794.597
Ganancias del período - Period earnings		4.813.612	5.647.454
Ganancias acumuladas - Retained earnings		7.633.790	2.551.082
		133.919.868	128.262.134
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY			
		153.269.187	145.597.016
Total Pasivos y Patrimonio			

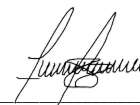
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

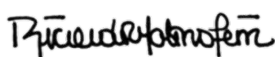


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

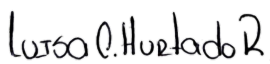
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

Nota	Trimestre actual	Trimestre comparativo año anterior	Acumulado año actual	Acumulado año anterior
	01 de julio al 30 de septiembre de 2023	01 de julio al 30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME	\$ 7.203.691	\$ 8.348.544	\$ 23.389.412	\$ 19.115.227
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	15.602	744.457	117.711	1.384.036
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	449.755	495.251	1.750.743	1.438.264
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	2.948.856	1.143.200	11.292.433	2.642.491
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12 2.783.117	2.866.980	8.701.640	9.560.712
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	678.210	-	712.216	-
Arrendamientos - Leases	297.199	253.741	724.192	872.154
Por venta de propiedades y equipo - Gains on sale of property and equipment	0	-	0	45.457
Diversos - Other income	30.952	2.844.915	90.477	3.172.113
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	\$ 5.553.847	\$ 4.694.095	\$ 15.325.778	\$ 13.496.972
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	1.958	84.811	5.403	349.625
Intereses BOCEAS - Boceas interest	364.446	-	1.095.355	-
Comisiones bancarias - Bank fees	32.002	50.951	34.895	95.034
Legales - Legal fees	452	1.252	4.110	8.045
Beneficios a empleados - Employee benefits	2.981.489	2.835.697	8.985.921	8.484.586
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments	-	-	-	54.068
Honorarios - Fees	507.801	528.745	1.104.853	1.285.120
Impuestos - Taxes	225.916	547.501	628.647	861.135
Arrendamientos - Leases	45.621	21.513	175.534	75.692
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations	243.743	203.869	759.342	654.207
Seguros - Insurance	67.746	41.724	184.081	118.907
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs	28.881	7.571	107.456	33.230
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference	475.765	(152.729)	553.823	(160.161)
Deterioro - Provisions	0	-	-	138.520
Depreciaciones - Depreciations	107.642	90.480	315.696	272.066
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation	11.663	11.663	34.989	34.723
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets	132.356	117.125	264.132	312.091
Diversos - Other expenses	326.366	303.922	1.071.541	880.084
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX	\$ 704.352	\$ 917.580	\$ 3.250.022	\$ 1.602.589
Impuesto de renta - Income tax	13 704.352	917.580	3.250.022	1.602.589
Ganancias del período - Period earnings	\$ 945.492	\$ 2.736.869	\$ 4.813.612	\$ 4.015.666
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME				
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will not be reclassified to the result of the period:				
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation	0	-	0	4.937
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instrument	0	(147.369)	0	(73.844)
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will be reclassified to the result of the period:				
Valoración inversiones - Investment valuation	(181.584)	418.635	1.034.497	(91.973)
Otros instrumentos - Other instruments	18.068	-	(190.374)	-
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$ (163.516)	\$ 271.266	\$ 844.123	\$ (160.880)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$ 781.976	\$ 3.008.135	\$ 5.657.735	\$ 3.854.786
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)			2.224,33	2.083,17

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

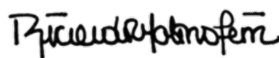


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

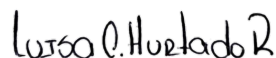
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.015.666	-	-	4.015.666	
Reserva legal - Legal reserve	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(160.880)	-	(160.880)	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 3.747.199	\$ 4.015.666	\$ (311.123)	\$ 20.976.265	\$ 127.697.008	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.669)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.133	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.813.612	-	-	4.813.612	
Reserva legal - Legal reserve	-	564.746	-	(564.746)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	844.123	-	844.123	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.581	\$ 7.633.790	\$ 4.813.612	\$ 662.454	\$ 20.976.265	\$ 133.919.868	

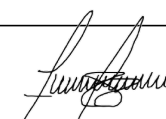
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

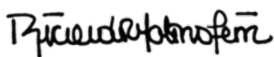


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

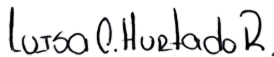
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings	\$	4.813.612	\$ 4.015.666
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		315.696	272.066
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		34.989	34.723
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		264.132	312.091
Valoración de contratos forward - cobertura, neto		(712.216)	-
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(11.292.433)	(2.642.491)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		-	138.520
Provisiones - Provisions		531.000	(234.467)
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		496.213	-
Impuesto a las ganancias - Income tax		3.250.022	1.602.589
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento cartera de créditos - Increase Credit portfolio		-	(19.459.312)
Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease in trade debtors and other accounts receivable		4.154.133	4.265.772
(Incremento) de otros activos - (Increase) in other assets		(264.967)	(163.644)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable		16.638	419.327
(Disminución) incremento de obligaciones laborales - (Decrease) increase in trade accounts payable and other accounts payable		(55.723)	278.580
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(1.747.137)	(1.806.129)
Incremento de provisiones - Increase in provisions		-	331.360
Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities		(54.392)	(191.560)
Neto de efectivo (utilizado) por actividades de operación - Net cash (used) by operating activities		(250.433)	(12.826.909)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
(Disminución) incremento de propiedades y equipo - (Decrease) increase in property and equipment		(212.678)	8.397
Incremento de activos intangibles - Increase in intangible assets		(704.382)	(599.576)
Disminución de inversiones - Decrease of investments		17.958.645	9.776.308
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		17.041.585	9.185.129
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(44.668)	(26.773)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments	10	(59.907)	-
Obligaciones financieras - Financial obligations		-	-
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación - Net cash (used) generated by financing activities		(104.575)	(26.773)
AUMENTO EN EL EFECTIVO		16.686.577	(3.668.553)
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		57.610	-
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERIODO		8.190.653	22.336.899
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	\$	24.934.840	\$ 18.668.346

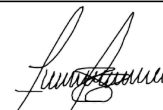
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO 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 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante “Titularizadora”) es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. Creada de acuerdo con las leyes colombianas, constituida el 13 de julio de 2001 con el objetivo de promover el desarrollo del crédito hipotecario y dar mayor profundidad al mercado de capitales, dentro de los lineamientos establecidos por la Ley de Vivienda 546 de 1999. La Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante “SFC”, autorizó su constitución según Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la cual se protocolizó mediante Escritura Pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. El término de duración expira el 13 de julio de 2121.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2022 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF 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.

Adicionalmente, la Titularizadora en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

2.1.1. Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo anterior, de acuerdo con el capítulo I-1 “Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados” de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio excepto por los títulos participativos que son valorados por su variación patrimonial.

La Titularizadora incluye la traducción al inglés del nombre de algunos rubros de los estados financieros y sus respectivas notas explicativas para el beneficio de algunos lectores de los estados financieros.



2.2 Políticas Contables

Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2022 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3. Uso de estimaciones y juicio

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados se han utilizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos contabilizados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como sus revelaciones relacionadas.

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

2.4. Instrumentos financieros

- a) Definición - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, 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 compañía 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 entidad.

- 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 - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.
- d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios suministrados por un proveedor de precios oficial autorizado por la SFC, el cual los determina a través de promedios ponderados de transacciones ocurridas durante el día de negociación.

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. Un precio sucio es aquel que incluye los intereses causados y pendientes sobre el título, desde la fecha de emisión o último pago de intereses hasta la fecha de cumplimiento de la operación de compraventa.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y



extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

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 Titularizadora. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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 se determina 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. 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.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte de la Titularizadora. La Titularizadora considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Jerarquía del valor razonable de los activos medidos al valor razonable sobre bases recurrentes:

30 de septiembre de 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.966.136	-	2.966.136	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	88.999.837	-	88.999.837	-



	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
Títulos subordinados en proceso de Titularización		3.332.147	3.332.147	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>11.024.357</u>	<u>-</u>	<u>11.024.357</u>	-
Total inversiones a valor razonable	102.990.330	3.332.147	106.322.477	-
Propiedades de inversión Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	22.382.212	22.382.212	C*
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 102.990.330</u>	<u>\$ 25.714.359</u>	<u>\$ 128.704.689</u>	

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.702.976	-	2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	111.665.332	-
Propiedades de inversión Activos no corrientes mantenidos para La venta	-	18.805.692	18.805.692	C*
	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 107.612.261</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ 134.047.544</u>	

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, este recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza una evaluación instrumento por instrumento, de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A. (antes INFOVALMER).

A* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria e instrumentos financieros derivados, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.



C* Las propiedades que corresponde a edificios mantenidos para la venta y las propiedades de inversión su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá.

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

Método comparativo de mercado: Es la técnica valuadora que busca establecer el valor razonable del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Para el actual estudio se adoptan los valores obtenidos en la técnica de comparación de mercado teniendo en cuenta que se trata de datos en venta y se hace comparación de forma directa.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo. La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo con los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 2.

El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones periódicamente. El comité considera lo apropiado de las entradas del modelo de valoración y de los avalúos realizados por los peritos independientes. En la selección del modelo de valoración más apropiado, el comité realiza de nuevo las pruebas y considera cuáles son los resultados del modelo que históricamente se alinean de manera más precisa con las transacciones reales de mercado.

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de septiembre de 2023 se realizó la transferencia de activos disponibles para la venta a propiedades de inversión de un inmueble adquirido al Banco Davivienda para titularizar. No hay cambio en niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 2.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO – CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en caja	\$ 3.916	4.271
Bancos y otras entidades financieras	<u>24.930.924</u>	<u>8.186.383</u>
Total (1)	<u>\$ 24.934.840</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

- (1) El aumento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones en derechos fiduciarios, con el fin de obtener los recursos disponibles para atender las emisiones planificadas para el cuarto trimestre del año 2023.



Al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

5. INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS - INVESTMENTS AND OPERATIONS WITH DERIVATIVES

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.966.136	\$ 2.702.976
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	27.394.147	44.986.082
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>3.332.147</u>	<u>4.053.071</u>
Total inversiones negociables	33.692.430	51.742.129
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.850.416</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.850.416	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)	<u>50.755.274</u>	<u>38.175.245</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>50.755.274</u>	<u>38.175.245</u>
Total	<u>\$ 95.298.120</u>	<u>\$ 100.771.442</u>

- (1) La disminución corresponde a la transferencia de los valores poseídos en las fiducias a las cuentas bancarias de la Titularizadora con el propósito de tener los recursos disponibles para atender las emisiones planificadas para el cuarto trimestre del año 2023
- (2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. Las disminuciones obedecen a reintegros de la inversión dada la altura de la emisión y el pago del título senior.
- (3) En el mes de diciembre de 2022 se constituyó un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.
- (4) El incremento corresponde a la constitución de dos CDT en el mes de agosto y septiembre de 2023 por un valor total de \$12.933.435 en los Bancos Davivienda y BBVA.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el tercer trimestre de 2023, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel actual de tasas, lo cual ha permitido la reinversión del disponible a tasas mayores a las que se vieron en el tercer trimestre de 2022.



6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO - TRADE DEBTORS AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE, NET

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	\$ 75.050	\$ 962.998
Arrendamientos (2)	80.611	-
Deudores (3)	<u>1.837.487</u>	<u>3.640.249</u>
Subtotal	1.993.148	4.603.247
Pagos por cuenta de clientes	<u>-</u>	<u>15.227</u>
Subtotal	-	15.227
Anticipos a proveedores	27.500	7.823
Cuentas por cobrar a empleados	-	2.351
Otras cuentas por cobrar (4)	<u>253.925</u>	<u>1.800.058</u>
Subtotal	281.425	1.810.232
Total	<u>\$ 2.274.573</u>	<u>\$ 6.428.706</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La disminución de \$698.846 se presenta principalmente porque al 31 de diciembre del 2022 la mayoría de universalidades no había realizado el pago de la comisión, y para el cierre del 30 de septiembre de 2023 la mayoría de las universalidades realizó el pago de la comisión dentro del mismo mes.
- (2) Corresponde al ingreso por arrendamiento del inmueble trasladado de Activos corrientes mantenidos para la venta a Propiedades de Inversión.
- (3) Está constituida por:
- a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de Septiembre de 2023 el saldo es de \$632.405 frente a diciembre de 2022 que fue \$ 433.067.
 - b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, TIPS PESOS N-22 y TIL L-5 en \$478.738 a septiembre 30 de 2023. La disminución corresponde al recaudo originado por las Universalidades TIV V-3, TIV V-4 y TIPS UVR U-6, por valor de \$2.481.838.
- (4) Se compone principalmente por:
- a. Comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$253.925, para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a tasa de financiamiento cobrada por Titularizadora a las universalidades. La variación corresponde a que no se han realizado emisiones en el año 2023 y al pago de las emisiones de años anteriores Tips Pesos N-21 por \$430.782, y TIV V-3 por \$120.947.



7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA – NON CURRENT ASSET HELD FOR SALE

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Calle 93 Barranquilla	\$ _____ -	\$ _____ 3.576.520
	<u>\$ _____ -</u>	<u>\$ _____ 3.576.520</u>

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento, motivo por el cual para el mes de septiembre 2023 se determinó realizar el traslado contable del inmueble a propiedades de inversión dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta del mismo. El valor del avalúo del inmueble para el año 2022 es de \$3.659.520 el cual será actualizado al final del año 2023.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO - PROPERTY AND EQUIPMENT, NET

Propiedades y equipo propios	\$ 6.904.543	\$ 7.007.560
Activos por derechos de uso	_____ -	_____ 34.989
	<u>6.904.543</u>	<u>7.042.549</u>

8.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ 6.041.555
Total	6.041.555	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	239.900	491.485
Ventas	_____ -	_____ (251.585)
Total	239.900	239.900

Equipo de oficina

Saldo inicial	251.492	242.456
Compras	<u>28.328</u>	<u>9.036</u>
Total	279.820	251.492

Equipo de computación

Saldo inicial	2.131.999	1.613.033
Compras	184.351	518.966
Retiros	<u>(38.390)</u>	<u>-</u>
Total	2.277.960	2.131.999



	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Depreciación		
Saldo inicial	1.657.386	1.582.758
Vehículos	35.986	56.366
Vehículos - venta	-	(167.723)
Edificios	94.236	-
Equipo de oficina	6.624	28.231
Equipo de computación - Retiros	(38.390)	
-Equipo de computación	<u>178.850</u>	<u>157.754</u>
 Total	 1.934.692	 1.657.386
 Saldo neto al final del periodo Total	 \$ <u>6.904.543</u>	 \$ <u>7.007.560</u>

8.2 Activos por derechos de uso

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 357.483
Por ajuste del pasivo	<u>-</u>	<u>-</u>
 Saldo costo al final del periodo	 -	 357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>357.483</u>	<u>46.386</u>
 Saldo depreciación al final del año	 \$ <u>357.483</u>	 \$ <u>322.494</u>
 Saldo neto al final del periodo	 \$ <u>-</u>	 \$ <u>34.989</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 7 - 64, oficinas 301, 501 y 801.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Calle 93 Barranquilla (1)	\$ 3.576.520	\$ -
Edificios (2)	<u>18.805.692</u>	<u>18.805.692</u>
 Total Propiedades de Inversión	 \$ <u>22.382.212</u>	 \$ <u>18.805.692</u>
 Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Traslado a bienes en uso	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>
 Saldo al final	 \$ <u>22.382.212</u>	 \$ <u>18.805.692</u>



- (1) Corresponde a un inmueble adquirido para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento. Con corte a septiembre de 2023 se trasladó contablemente de activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión.

El valor del avalúo del inmueble en el año 2022 es de \$ 3.659.460, este avalúo se actualiza al final de cada año. De acuerdo con la política contable definida se reconoce al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable. Ya como propiedad de inversión, se espera al avalúo técnico que se realizará a final de año para registrarlo a su valor razonable.

En el mes de septiembre de 2023, se realizó el traslado contable de activos disponibles para la venta a Propiedades de Inversión.

- (2) El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2022 con una vigencia de un año.

Los ingresos por alquiler de propiedades se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados.

10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Componente de deuda - BOCEAS	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Componente patrimonial - BOCEAS	190.374	-
Intereses saldo inicial	59.907	-
Intereses causados	730.909	59.907
Intereses pagados	<u>(790.816)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 11.024.357</u>	<u>\$ 10.893.890</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo.

La parte del componente patrimonial de los BOCEAS fue incorporada a partir del 2023 y corresponde al valor residual de la diferencia entre el valor razonable y el flujo recibido en la emisión. El ajuste a valor razonable con corte septiembre 2023 es de \$190.374.

Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% EA y se pagará trimestralmente hasta la fecha de liquidación.

Cada trimestre se pagan dividendos, la operación se han mantenido igual, los intereses se causan con periodicidad mensual y se pagan trimestralmente.



11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Proveedores y servicios por pagar	\$ 481.943	\$ 43.993
Diversas (1)	<u>771</u>	<u>422.083</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 482.714</u>	<u>\$ 466.076</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de Septiembre 2023 el valor adeudado por concepto de pólizas de seguros por \$771 mil al tercero Mafre Seguros Generales de Colombia S.A., en comparación al corte de diciembre de 2022 en la cual se encontraban causados las siguientes deudas, \$85 millones a Fitching por concepto de certificación de calificación de riesgo de la U6 el cual se pagó en marzo 2023 , \$71 millones de un saldo a favor de credifamilia del warehousing los cuales se pagaron en febrero 2023 y por \$236 millones correspondientes a la emisión de la U6 correspondiente al concepto de saldo por pagar de la emisión de la universalidad U6 el cual fue pagado el mes enero de 2023 .

12. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	30 de Septiembre de 2023	30 de Septiembre de 2022
Comisión por estructuración procesos de titularización (1)	\$ -	\$ 467.236
Comisión por administración de las universalidades (2)	7.706.630	7.879.549
Comisión por Servicios prestados en el exterior	-	183.062
Comisiones de éxito y garantía	912.510	1.030.865
Proceso de certificación administradores	<u>82.500</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 8.701.640</u>	<u>\$ 9.560.712</u>

- (1) El origen de la disminución del rubro radica en que en el año 2023 no se han realizado emisiones, proceso que genera el cobro de la comisión por estructuración.
- (2) Las comisiones de administración de las emisiones se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación. La comisión de administración Representa los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde a una disminución de \$698.846 de las comisiones de administración dado que el saldo de capital de los títulos emitidos se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

13. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	30 de Septiembre de 2023	30 de Septiembre de 2022
Impuesto de renta	2.848.323	1.139.124
Impuesto diferido	<u>\$ 401.699</u>	<u>\$ 463.465</u>
Total	<u>\$ 3.250.022</u>	<u>\$ 1.602.589</u>



El impuesto de renta corriente e impuesto de renta diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. El aumento en la provisión de renta corresponde al incremento de la utilidad antes de impuestos la cual paso de \$5.618.255 con corte a Septiembre de 2022 a tener un valor de \$8.063.634 al 30 de septiembre del 2023.

14. PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con la NIC 24, una parte relacionada es una persona o entidad que está vinculada con la entidad que prepara sus estados financieros, en los cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa.

Según el numeral 7.10.1.1 del Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora Colombiana S.A. se entenderán por partes vinculadas las siguientes personas naturales y jurídicas:

- Los miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y los Vicepresidentes.
- El 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.
- Las compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora.

Entre tanto, el numeral 7.10.1.2. del citado código, define como partes relacionadas a los accionistas que tengan una participación superior al diez por ciento (10%) en el capital de la Compañía y sus partes vinculadas.

Las operaciones que se realicen con partes vinculadas y partes relacionadas seguirán los siguientes parámetros:

- Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.
- Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.
- La Compañía podrá realizar transacciones con partes vinculadas o partes relacionadas atendiendo a parámetros, objetivos y en condiciones financieras transparentes que correspondan o se determinen de acuerdo con precios, parámetros y condiciones de mercado.

30 de Septiembre de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 24.930.924	-	-	\$ 24.930.924
Inversiones - CDT's (1)	16.089.505	-	-	16.089.505
Pasivo				
Boceas	7.890.789	-	-	7.890.789
Proveedores	269.501			269.501
Gastos	-			
Gastos de personal (2)	-	-	453.135	453.135
Gastos financieros	803.038	-	-	803.038



30 de Septiembre de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Honorarios y comisiones	2.777	156.859	-	159.636
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	1.236.327	-	-	1.236.327
Arrendamientos (3)	303.406	-	-	303.406

Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 8.186.383	-	-	-	\$ 8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos	10.000	-	-	-	10.000
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (3)	357.621	-	-	-	357.621
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

(1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.

(3) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.

Con corte a 30 de Septiembre de 2023 no se presenta valores en el concepto Participación de Titularizadora Colombiana debido a que en el año 2022 se efectuó la venta de las acciones adquiridas en República Dominicana y actualmente Titularizadora no posee participación en otras sociedades.

15. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

16. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Universalidad	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad TIPS Pesos N3 (a)	\$0,00	\$16.693.275,00
Universalidad Tips Pesos N4	\$18.142.633,00	\$21.815.632,00



Universalidad	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad Tips Pesos N5	\$19.254.887,00	\$23.171.639,00
Universalidad Tips Pesos N7	\$29.628.309,00	\$34.711.037,00
Universalidad Tips Pesos N8	\$12.285.065,00	\$15.912.279,00
Universalidad Tips Pesos N9	\$58.965.444,00	\$69.501.485,00
Universalidad Tips Pesos N10	\$33.092.133,00	\$39.865.682,00
Universalidad Tips Pesos N11	\$39.627.587,00	\$48.961.109,00
Universalidad Tips U1	\$89.934.151,00	\$100.882.069,00
Universalidad Tips Pesos N12	\$63.544.371,00	\$74.721.044,00
Universalidad Tips Pesos N13	\$73.012.265,00	\$84.838.963,00
Universalidad TIS Pesos H1	\$9.650.720,00	\$12.065.125,00
Universalidad Tips Pesos N14	\$77.945.903,00	\$90.939.317,00
Universalidad Tips Pesos N15	\$78.105.155,00	\$91.674.485,00
Universalidad Tips UVR U2	\$99.636.795,00	\$109.989.591,00
Universalidad Tips Pesos N16	\$76.180.073,00	\$90.025.865,00
Universalidad Tips Pesos N17	\$67.021.603,00	\$78.083.555,00
Universalidad Tis Pesos H2	\$19.907.141,00	\$22.021.287,00
Universalidad Tips UVR U3	\$199.390.144,00	\$221.447.550,00
Universalidad Tips Pesos N18	\$121.310.962,00	\$136.030.616,00
Universalidad Tips Pesos N19	\$139.736.683,00	\$157.139.820,00
Universalidad Tips UVR U4	\$190.652.047,00	\$205.236.603,00
Universalidad Tips Pesos N-20	\$157.854.131,00	\$182.159.211,00
Universalidad Tips Pesos N-21	\$177.129.828,00	\$197.907.427,00
Universalidad Tips UVR U5	\$192.062.677,00	\$203.346.355,00
Universalidad Tips UVR U6	\$42.004.830,00	\$41.262.359,00
Universalidad TIN Inmobiliaria	\$509.450.640,00	\$480.841.844,00
Universalidad TER IPC- R1	\$22.520.347,00	\$30.340.761,00
Universalidad TIL L-3 (b)	\$0,00	\$9.406.477,00
Universalidad TIV V-1	\$19.507.365,00	\$37.206.403,00
Universalidad TIL L-4	\$15.314.491,00	\$27.225.895,00
Universalidad TIV V2	\$32.649.941,00	\$36.499.484,00
Universalidad TIV V3	\$41.281.317,00	\$58.312.372,00
Universalidad TIV V4	\$54.522.016,00	\$75.740.452,00
TOTAL	\$2.781.321.654,00	\$3.125.977.068,00

- (a) El 26 de julio de 2023 la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-3 en el RNVE.
- (b) El 25 de julio de 2023, La Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos de la emisión TIL Pesos P1 L-3 en el RNVE.



17. SUCESOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 30 de Septiembre de 2023.

18. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de Septiembre de 2023 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2023.

