

## ***Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos***

*Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y por los Períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 e Informe del Revisor Fiscal.*

## INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PERIODOS 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 2024, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado en dicha 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 y 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 2024, así como sus resultados para el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo 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 e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.



**John Jaime Mora Hurtado**

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de noviembre de 2024



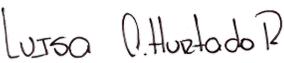
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVO - ASSETS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 14.145.727	\$ 7.205.663
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	124.760.361	168.190.630
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	48.559.985	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	7	20.705.272	13.403.914
Otros activos - Other assets		659.947	172.220
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	7.029.850	7.165.391
Propiedades de inversión - Investment property	9	23.258.556	23.258.556
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.365.787	1.279.214
<b>Total Activos / ASSETS</b>		<b>\$ 240.485.485</b>	<b>\$ 220.675.588</b>
<b>PASIVO - LIABILITIES</b>			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	\$ 14.397.775	\$ 14.542.741
Obligaciones financieras - Financial obligations	11	69.773.091	56.734.386
Cuentas por pagar - Accounts payable	12	1.279.948	541.882
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		2.958.639	3.780.037
Otros pasivos - Other liabilities		213.925	334.246
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		842.091	927.740
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		5.210.377	5.105.910
<b>Total pasivos / LIABILITIES</b>		<b>\$ 94.675.846</b>	<b>\$ 81.966.942</b>
<b>PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY</b>			
Capital suscrito y pagado - Share capital		\$ 66.360.491	\$ 59.855.375
Reservas - Reserves	13.1	31.764.781	30.908.791
Prima en colocación de acciones - Share premium account	13.2	17.902.162	9.069.580
Otro resultado integral - Other comprehensive income		22.355.292	22.681.211
Ganancias del período - Period earnings		7.426.911	8.559.899
Ganancias acumuladas - Retained earnings	13.3	2	7.633.790
<b>Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY</b>		<b>\$ 145.809.639</b>	<b>\$ 138.708.646</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>\$ 240.485.485</b>	<b>\$ 220.675.588</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
JUAN PABLO HERRERA  
Representante Legal Suplente

  
LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 315.588 - 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

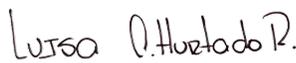
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023  
 (En miles de pesos colombianos)

Nota	Trimestre actual		Trimestre año anterior		Acumulado año actual		Acumulado año anterior	
	01 de julio a 30 de septiembre de 2024	01 de julio al 30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023		
<b>INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME</b>	<b>\$ 12.675.303</b>	<b>\$ 7.203.691</b>	<b>\$ 34.955.106</b>	<b>\$ 23.389.412</b>				
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	1.709.447	15.602	2.463.258	117.711				
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	922.424	449.755	2.266.776	1.750.743				
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	4.158.406	2.948.856	14.454.248	11.292.433				
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	4.988.577	2.783.117	13.505.528	8.701.640				
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	-	678.210	284.972	712.216				
Arrendamientos - Leases	439.695	297.199	1.286.966	724.192				
Diversos - Other income	456.754	30.952	693.358	90.477				
<b>GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES</b>	<b>\$ 7.648.031</b>	<b>\$ 5.553.847</b>	<b>\$ 23.488.977</b>	<b>\$ 15.325.778</b>				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	1.875.801	1.958	5.137.734	5.403				
Intereses BOCEAS - Boceas interest	475.901	364.446	1.426.478	1.095.355				
Comisiones bancarias - Bank fees	105.702	32.002	201.075	34.895				
Legales - Legal fees	1.258	452	77.623	4.110				
Beneficios a empleados - Employee benefits	3.458.914	2.981.489	10.857.320	8.985.921				
Honorarios - Fees	443.251	507.801	1.200.470	1.104.853				
Impuestos - Taxes	343.192	225.916	1.173.122	628.647				
Arrendamientos - Leases	36.533	45.621	300.710	175.534				
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations	344.499	243.743	814.613	759.342				
Seguros - Insurance	60.278	67.746	189.019	184.081				
Adecuación e instalación - Installation and modifications	-	-	12.476	-				
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs	10.355	28.881	217.056	107.456				
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference	84	475.765	234.957	553.823				
Deterioro - Provisions	-	-	16.368	-				
Depreciaciones - Depreciations	93.859	107.642	275.794	315.696				
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation	-	11.663	-	34.989				
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets	149.041	132.356	333.915	264.132				
Diversos - Other expenses	249.363	326.366	1.020.247	1.071.541				
<b>IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX</b>	<b>\$ 1.767.507</b>	<b>\$ 704.352</b>	<b>\$ 4.039.218</b>	<b>\$ 3.250.022</b>				
Impuesto de renta - Income tax	1.767.507	704.352	4.039.218	3.250.022				
<b>Ganancias del período - Period earnings</b>	<b>\$ 3.259.766</b>	<b>\$ 945.492</b>	<b>\$ 7.426.911</b>	<b>\$ 4.813.612</b>				
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>								
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	-	-	678.229	-				
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments	-	-	-	-				
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will be reclassified								
Valoración inversiones - Investment valuation	(393.864)	(181.584)	842.488	1.034.497				
Otros instrumentos - Other instruments	97.097	18.068	(141.689)	(190.374)				
<b>Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income</b>	<b>\$ (296.767)</b>	<b>\$ (163.516)</b>	<b>\$ 1.379.028</b>	<b>\$ 844.123</b>				
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>	<b>\$ 2.962.999</b>	<b>\$ 781.976</b>	<b>\$ 8.805.939</b>	<b>\$ 5.657.735</b>				

UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 JUAN PABLO HERRERA  
 Representante Legal Suplente

  
 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO  
 Contador Público  
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T

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

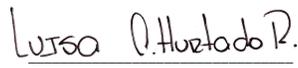


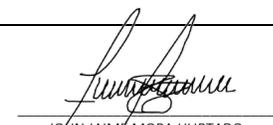
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023  
 (En miles de pesos colombianos)

	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 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.046	\$ 9.069.580	\$ 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	-	564.745	-	(564.745)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	844.123	-	844.123	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	<u>\$ 59.855.375</u>	<u>\$ 30.908.791</u>	<u>\$ 9.069.580</u>	<u>\$ 7.633.791</u>	<u>\$ 4.813.612</u>	<u>\$ 662.454</u>	<u>\$ 20.976.265</u>	<u>\$ 133.919.868</u>	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.580	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.266	\$ 138.708.646	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	7.426.911	-	-	7.426.911	
Reserva legal - Legal reserve	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-	
Capital suscrito y pagado	6.505.116	-	-	-	-	-	-	6.505.116	
Prima en colocación de acciones	-	-	8.832.582	-	-	-	-	8.832.582	
Dividendos decretados en acciones	-	-	-	15.337.697	-	-	-	15.337.697	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(325.919)	-	325.919	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	<u>\$ 66.360.491</u>	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 17.902.162</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 7.426.911</u>	<u>\$ 1.379.026</u>	<u>\$ 20.976.266</u>	<u>\$ 145.809.639</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 JUAN PABLO HERRERA  
 Representante Legal Suplente

  
 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO  
 Contador Público  
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T

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



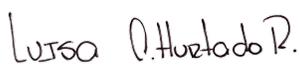
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia del periodo - Period earnings		\$ 7.426.911	\$ 4.813.612
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		275.794	315.696
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		-	34.989
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		333.915	264.132
Valoración de contratos forward - cobertura, neto		(284.972)	(712.216)
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(14.454.248)	(11.292.433)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		16.368	-
Provisiones - Provisions		-	531.000
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		(234.957)	496.213
Impuesto a las ganancias - Income tax		4.039.218	3.250.022
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento de cartera de créditos - Increase Credit portfolio		(48.559.985)	-
(Incremento) disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - (Increase) decrease in trade debtors and other accounts receivable		(7.301.358)	4.154.133
(Incremento) de otros activos - (Increase) in other assets		(487.727)	(264.967)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable		738.066	16.638
(Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable and other accounts payable		(85.649)	(55.723)
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(4.756.149)	(1.747.137)
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		(120.321)	(54.392)
Neto de efectivo (utilizado por) actividades de operación - Net cash (used by) operating activities		<b>(63.455.094)</b>	<b>(250.433)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Incremento neto de propiedades y equipo - Increase net in property and equipment		(140.253)	(212.678)
Incremento neto de activos intangibles - Increase net in intangible assets		(420.488)	(704.382)
Disminución neto de inversiones - Decrease net of investments		57.338.247	17.958.645
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		<b>56.777.506</b>	<b>17.041.585</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		-	(44.668)
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments		(286.655)	-
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		1.426.478	(59.907)
Disminución de Obligaciones financieras - Financial obligations		13.038.705	-
Neto de efectivo generado en (utilizado por) actividades de financiación - Net cash generated by (used by) financing activities		<b>14.178.528</b>	<b>(104.575)</b>
AUMENTO EN EL EFECTIVO		7.500.940	16.686.577
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		(560.876)	57.610
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO		7.205.663	8.190.653
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>\$ 14.145.727</b>	<b>\$ 24.934.840</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 JUAN PABLO HERRERA  
 Representante Legal Suplente

  
 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO  
 Contador Público  
 Tarjeta profesional No. 315.588 - 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 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023 (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 2023 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 2023 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 2023.

## **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 2024

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano	3.220.515	-	-	3.220.515	-
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	119.073.194	-	-	119.073.194	-
Títulos subordinados en proceso de titularización	-	<u>2.466.652</u>	-	<u>2.466.652</u>	A*
<b>Total inversiones en títulos de deuda a valor razonable</b>	<b>122.293.709</b>	<b>2.466.652</b>	<b>-</b>	<b>124.760.361</b>	<b>-</b>
Cartera de créditos	-	-	48.559.985	48.559.985	C*
Propiedades de inversión	-	<u>23.258.556</u>	-	<u>23.258.556</u>	B*
<b>Total cartera y propiedades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>23.258.556</b>	<b>48.559.985</b>	<b>71.818.541</b>	
<b>Total activos a valor razonable</b>	<b>122.293.709</b>	<b>25.725.208</b>	<b>48.559.985</b>	<b>196.578.902</b>	
<b>PASIVOS</b>					
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.397.775</u>	-	-	<u>14.397.775</u>	
<b>Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable</b>	<b>\$ 14.397.775</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14.397.775</b>	

31 de diciembre de 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.047.771	\$ -	\$ -	\$ 3.047.771	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	161.998.385	-	-	161.998.385	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	<u>3.144.474</u>	-	<u>3.144.474</u>	A*
<b>Total inversiones a valor razonable</b>	<b><u>165.046.156</u></b>	<b><u>3.144.474</u></b>	<b>-</b>	<b><u>168.190.630</u></b>	
Propiedades de inversión	-	<u>23.258.556</u>	-	<u>23.258.556</u>	B*
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>-</b>	<b><u>23.258.556</u></b>	<b>-</b>	<b><u>23.258.556</u></b>	
<b>Total activos a valor razonable</b>	<b><u>165.046.156</u></b>	<b><u>26.403.030</u></b>	<b>-</b>	<b><u>191.449.186</u></b>	
<b>PASIVOS</b>					
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.542.741</u>	-	-	<u>14.542.741</u>	-
<b>Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable</b>	<b>\$ 14.542.775</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14.542.186</b>	

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, 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.

B\* 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.

C\* Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos se utilizan factores y metodologías aplicables, de acuerdo con el contrato maestro de compraventa anticipada de portafolios de créditos hipotecarios descritos en el numeral 2.1, para la determinación del precio total final de la compraventa anticipada del portafolio, que corresponderá al resultado de adicionar (i) el precio base fijo de la compraventa anticipada del portafolio más (ii) el precio base variable de la compraventa anticipada del portafolio.

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 2024 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1, 2 y 3.

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en caja	\$ 3.189	3.759
Bancos y otras entidades financieras	<u>14.142.538</u>	<u>7.201.904</u>
Total (1)	<u>\$ 14.145.727</u>	<u>\$ 7.205.663</u>

- (1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender las obligaciones de la sociedad administradora en el transcurso del año 2024, entre ellos, los gastos iniciales de las emisiones. Tips Pesos N22, Tips Pesos N23, Tiv V7 y Tiv V8. Adicionalmente se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras, así como la compra de la cartera WH Credifamilia.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.220.515	\$ 3.047.771
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	52.210.069	70.354.930
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>2.466.652</u>	<u>3.144.474</u>
Total inversiones negociables	57.897.236	76.547.175
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 (1)	<u>56.012.709</u>	<u>80.789.387</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>56.012.709</u>	<u>80.789.387</u>
Total	<u>\$ 124.760.361</u>	<u>\$ 168.190.630</u>

- (1) La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones TIV V8 que se realizó el 28 de junio de 2024, la Tips Pesos N-23 que se efectuó el 18 de julio de 2024 y la TIV V7 del 6 de septiembre de 2024.
- (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) Corresponde a un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS, la disminución del saldo se ve afectado por el comportamiento de las tasas de mercado de manera diaria durante el transcurso del año 2024.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el tercer trimestre de 2024, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel actual de tasas.

## 6. CARTERA DE CREDITOS – CREDIT PORTFOLIO

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cartera de créditos -	<u>48.559.985</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 48.559.985</u>	<u>\$ -</u>

La cartera de créditos corresponde a compra de cartera de créditos adquiridos a CREDIFAMILIA, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía. A la fecha se han realizado dos transacciones que hacen parte del contrato maestro, así:

La primera transacción se cerró el día 27 de junio de 2024, por \$29.403 millones y el segundo tramo el 12 de septiembre de 2024 por \$19.157 millones y la Titularizadora mantendrá el portafolio adquirido por un periodo de tiempo en su balance mientras se estructura un proceso de titularización, durante el término de seis meses con posibilidad de prórroga, con las siguientes condiciones:

- (i) Monto de hasta 60.000 millones;
- (ii) Plazo de seis (6) meses con posibilidad de prórroga;
- (iii) Obligación de recompra para el originador en caso de no titularizar;
- (iv) Sustitución de cartera que tenga mora de 60 días o la que al momento de titularizar tenga mora; y
- (v) Mecanismo de garantía o cobertura por el 10% de la cartera.

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra. Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

La administración del portafolio estará a cargo del originador (Credifamilia) por el término de duración del contrato de administración y será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea propiedad de Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el portafolio administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad en los términos del reglamento de la emisión. La custodia del portafolio administrado la realizará el administrador autorizado a través de un custodio, a la fecha, el custodio designado para el efecto es la firma Manejo Técnico de la Información.

Los pagos que reciba el vendedor autorizado por el concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la fecha de cierre. El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses financieros causados por esa cartera, equivalentes al IBR NAMV + 4.5%. Así mismo el vendedor autorizado será, de acuerdo con el contrato maestro, el administrador del portafolio de créditos y

causará a su favor una comisión del 1% sobre el monto administrado y que será reconocido por la Titularizadora como un gasto al cierre de cada periodo mensual. Los saldos de intereses causados a favor de Titularizadora y los seguros de la cartera del warehousing Credifamilia se pueden ver en la Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, en los numerales 7.2 y 7.6 respectivamente.

El vendedor autorizado se obliga a recomprar el Portafolio objeto del pacto de recompra por el precio de recompra del portafolio, cuando se venza el término para la realización del proceso de Titularización sin que pueda realizar la emisión de títulos por cualquiera de las siguientes causales, a saber:

- a) Cuando las condiciones de mercado no permitan realizar una emisión de títulos hipotecarios a juicio de la Titularizadora y se haya cumplido el término para la realización del proceso de Titularización.
- b) Cuando no sea posible obtener con la suma de valor facial total de los títulos Clase A, más el valor facial total de los títulos Clase B, el saldo total de la cartera a la fecha de notificación de la decisión. Es decir, Título A más Título B es inferior al 100% del saldo de los créditos hipotecarios. En consecuencia, no se podrá realizar el proceso de titularización cuando el portafolio seleccionado se deba transferir a la Universalidad por una suma inferior a su valor nominal.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa de créditos hipotecarios, que no sea subsanado por la parte incumplida como resultado del requerimiento que le sea formulado por la parte cumplida en los términos del contrato.
- d) Cuando con el portafolio seleccionado no se pueda desarrollar una estructura financiera que permita obtener las calificaciones de riesgo que acuerden las partes para la realización del proceso de Titularización.
- e) Pérdida en la calidad del vendedor autorizadora de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.
- f) Pérdida de la calidad del Administrador Autorizado de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

Cuando se presenten las causales, así no haya vencido el término para la realización del proceso de Titularización, se hará exigible la obligación de recompra del portafolio objeto del Pacto de Recompra y la Titularizadora le informará al Vendedor autorizado la fecha de Recompra del portafolio. De igual forma, las partes convienen que todos aquellos créditos hipotecarios que conformaron el portafolio seleccionado para la emisión, que no fueron transferidos en desarrollo del Libro de Ofertas en el proceso de Titularización, constituirán o harán parte del portafolio objeto del pacto de Recompra.

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Comisiones (1)	\$ 795.102	\$ 44.797
Intereses (2)	217.456	-
Comisión de éxito y estructuración (3)	4.555.594	1.530.294
Arrendamientos (4)	-	41.143
Deudores (5)	<u>15.035.251</u>	<u>11.787.680</u>
Subtotal	20.603.403	13.403.914
Otras cuentas por cobrar (6)	118.237	-
Deterioro cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>-</u>
Subtotal	101.869	-
Total	<u>\$ 20.705.272</u>	<u>\$ 13.403.914</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, la variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de algunas universalidades que debían pagarse por las universalidades en el mes de septiembre, pero que su cancelación pasa al siguiente mes.
- (2) Corresponde a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024. El saldo del portafolio de cartera se puede ver en la Nota 6 – Cartera de créditos.
- (3) El incremento en la comisión de éxito y estructuración al cierre de septiembre 30 de 2024 frente al 31 de diciembre de 2023, corresponde principalmente a las comisiones de estructuración de las emisiones Tips Pesos N22 de marzo de 2024, TIV V8 de junio de 2024, Tips Pesos N23 de julio de 2024 y TIV V7 de septiembre de 2024, neto de las amortizaciones de las comisiones de estructuración de las demás universalidades (TIV V5 y TIV V6) de 2023, por concepto de gastos iniciales al momento de la creación de cada emisión y por un plazo de 12 meses.
- (4) La disminución de las cuentas por cobrar por arrendamientos corresponde a la cancelación de los cánones de arrendamiento por parte de los clientes en su totalidad al cierre de septiembre de 2024.
- (5) Está constituida por:
  - a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de septiembre de 2024 el saldo es de \$695.531 frente a diciembre de 2023 que fue \$ 1.193.650.
  - b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, TIV V7, TIV V8, TIPS PESOS N-22, TIPS PESOS N-23 TIPS Pesos N24, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$13.607.844 a septiembre 30 de 2024, mientras que, para diciembre de 2023 para las emisiones activas a ese corte, el saldo era de \$10.548.976.
  - c. Precio Variable de la Compraventa anticipada del portafolio seleccionado warehousing de Credifamilia a favor de la sociedad Administradora por \$663 millones.
- (6) Las otras cuentas por cobrar están constituidas principalmente por los seguros y el Frech de Banco de la República correspondiente al warehousing de Credifamilia. Por valor de \$104 millones, mientras que en diciembre no existía cartera con Credifamilia.

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Propiedades y equipo propios	\$ <u>7.029.850</u>	\$ <u>7.165.391</u>
	7.029.850	7.165.391

### 8.1 Propiedades y equipo propios

#### Edificios

Saldo inicial	\$ 6.273.923	\$ 6.041.555
Revaluación	<u>                    </u>	<u>232.368</u>
Total	6.273.923	6.273.923

#### Vehículos

Saldo inicial	<u>239.900</u>	<u>39.900</u>
Total	239.900	239.900

**Equipo de oficina**

Saldo inicial	231.128	251.492
Compras	104.508	39.275
Retiros	-	(59.639)
Total	<u>335.636</u>	<u>231.128</u>

**Equipo de computación**

Saldo inicial	2.237.302	2.131.999
Compras	43.015	184.351
Retiros	(86.967)	(79.048)
Total	<u>2.193.350</u>	<u>2.237.302</u>

**Depreciación**

Saldo inicial	1.816.862	1.657.386
Vehículos	35.985	47.980
Edificios	94.236	-
Equipo de oficina	9.977	17.570
Equipo de oficina - retiros	-	(52.182)
Equipo de computación	135.597	240.917
Equipo de computación – retiros	(79.698)	(94.811)
Total	<u>2.012.959</u>	<u>1.816.862</u>

Saldo neto al final del periodo Total \$ 7.029.850 \$ 7.165.391

**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, de la ciudad de Bogotá D.C., y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del periodo	\$ 23.258.556	\$ 18.805.693
Traslado a bienes en uso	-	3.576.520
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>876.343</u>
Saldo al final	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>

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 2024	31 de diciembre de 2023
Valor nominal (1)	\$ 14.238.983	\$ 14.238.983
Intereses causados	17.102	18.327
Instrumento de patrimonio – Boceas (2)	<u>141.670</u>	<u>285.431</u>
Total	<u>\$ 14.397.775</u>	<u>\$ 14.542.741</u>

(1) Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

- a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación Boceas para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829 pesos. Con las siguientes características: Clase: Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones; Cantidad: 5.107.406. Boceas; Serie: Única Valor nominal: \$2.121,23; Plazo de vencimiento: tres (3) años; Tasa de interés: 14.15% E.A; Modalidad de pago: Trimestre Vencido.
- b) se emitieron el 15 de diciembre de 2023 a un precio de emisión de \$2.239,94 por nota. Los instrumentos serán convertibles en acciones ordinarias del Grupo hasta la fecha del vencimiento. En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.239,94 nota de préstamo. El precio de conversión está en una prima del 223,99% sobre el precio de las acciones ordinarias en la fecha en que se emitieron los instrumentos de deuda convertibles. Los recursos se recibieron y se consignaron en fiducias en las fechas de ingreso.

El 14 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprobó el Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada en el mes de diciembre de 2023 por el monto de \$3.404.999.992 pesos colombianos.

La información general de los Boceas es la siguiente:

Clase de títulos: Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones. Cantidad: 1.520.130 Boceas, Serie: única. Valor nominal: \$2.239,94. Monto de la emisión: \$3.404.999.992 pesos Plazo de vencimiento: Un (1) año. Tasa de Interes: 13,75 % E.A. Modalidad de pago: Trimestre Vencido. Si las notas no se han convertido, se canjearán el 15 de diciembre de 2024 a la par. El interés se pagará hasta la fecha de liquidación.

Los ingresos netos recibidos de la emisión de las notas de préstamo convertibles se han dividido entre el elemento de pasivo financiero y un componente de capital, que representa el valor razonable de la opción incorporada para convertir el pasivo financiero en patrimonio de la Titularizadora.

(2) La disminución del Instrumento de Patrimonio – Boceas, obedece a un ajuste trimestral al patrimonio, según NIC 32.

## 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIONS

El saldo de las obligaciones financieras comprendía:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras	\$ 69.658.000	\$ 56.666.667
Diversas	<u>115.091</u>	<u>67.719</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 69.773.091</u>	<u>\$ 56.734.386</u>

Las obligaciones financieras corresponden créditos adquiridos con los bancos nacionales Bancolombia, Davivienda y Banco Itaú Corpbanca, con las siguientes condiciones:

A 30 de septiembre de 2024

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco ITAU Corpbanca	Banco Davivienda
Plazo	6 meses	3 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	IBR 1M + 0.95%	IBR 1M + 1.10%	IBR 1M + 1.05%
Saldo capital	\$28.000.000	\$22.500.000	\$19.158.000

A 31 de diciembre de 2023

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá
Plazo	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15.07% E.A.	15.29% E.A.
Saldo capital	\$43.100.000	\$13.566.667

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Con Bancolombia en mayo de 2024 se canceló el total de la obligación por \$43.100 millones y a su vez se adquirió un nuevo crédito el 28 de junio de 2024 por \$30.000 millones con las condiciones descritas y su destinación fue para el pago a Credifamilia.

El crédito del Banco Bogotá se pagó en las condiciones y tiempo establecido y se terminó de pagar en el mes de abril de 2024.

En mayo 27 de 2024 se adquirió un crédito con el Banco ITAU Corpbanca por \$30.000 millones, y con estos recursos se cubrió parte del saldo de la obligación que se tenía con el Bancolombia.

En el mes de septiembre de 2024, se adquirió un crédito por \$19.158 millones al Banco Davivienda para la compra del segundo tramo del warehousing de Credifamilia.

## 12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 1.205.502	\$ 528.395
Diversas (2)	<u>74.446</u>	<u>13.487</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 1.279.948</u>	<u>\$ 541.882</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2024, incluye principalmente \$789 millones por devolver a la Universalidad TIV V7, por devolución de saldos a favor., la fecha de devolución de estos recursos fue el 2 de octubre, \$222 millones por seguridad social del mes de septiembre que se paga en octubre. El restante corresponde a otros proveedores.

(2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de septiembre de 2024 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Credifamilia correspondientes al concepto de seguros.

### 13. PATRIMONIO

**13.1 Reservas** - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 30 de septiembre de 2023 y diciembre 31 de 2023, estaban constituidas así:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 30.908.791	\$ 30.344.045
Reserva legal	<u>855.990</u>	<u>564.746</u>
Total reservas al final del periodo	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 30.908.791</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

*Reserva legal* - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

**13.2 Prima en colocación de acciones** – De las cuentas del patrimonio, la prima en colocación a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 9.069.581	\$ 9.069.580
Prima en colocación de acciones	<u>8.832.581</u>	<u>-</u>
Total Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 17.902.162</u>	<u>\$ 9.069.580</u>

La naturaleza y propósito de la prima en colocación de acciones del patrimonio de la Titularizadora se describen a continuación:

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de \$15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$6.505 millones y a prima en colocación de acciones \$8.832 millones.

**13.3 Ganancias acumuladas** – De las cuentas del patrimonio, las ganancias acumuladas al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 7.633.790	\$ 2.551.082
Traslado resultados acumulados	8.559.899	5.647.453
Traslado a reserva legal	(855.990)	(564.745)
Dividendos decretados en acciones	<u>15.337.697</u>	<u>-</u>
Total Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 7.633.790</u>

La variación de las ganancias acumuladas en el patrimonio de la Titularizadora se describe a continuación:

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades, no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de \$15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$6.505 millones y a prima en colocación de acciones \$8.832 millones.

#### 14. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Comisión por estructuración procesos de titularización (1)	\$ 4.132.215	\$ -
Comisión por administración de las universalidades (2)	8.167.142	7.706.630
Comisión de Disponibilidad	915.072	-
Comisiones de éxito y garantía	176.923	912.510
Proceso de certificación	100.000	82.500
Proceso de sustitución de portafolio	14.176	-
Total	<u>\$ 13.505.528</u>	<u>\$ 8.701.640</u>

- (1) El incremento radica en que durante el año 2024 se han realizado las emisiones Tips Pesos N-22 por \$1.618 millones, Tips pesos N23 por \$788 millones; TIV V8 por \$750 millones y la TIV V7 por \$975 millones, mientras que para el año anterior, no se efectuó ninguna emisión.
- (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. A septiembre de 2024, se administran 35 emisiones, mientras que para el mismo periodo del año anterior se tenían 32 emisiones.

La comisión de administración representa los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La comisión de administración se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

#### 15. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Créditos bancarios	4.669.623	-
Otros intereses financieros	<u>\$ 468.111</u>	<u>\$ 5.403</u>
Total	<u>\$ 5.137.734</u>	<u>\$ 5.403</u>

Al cierre de septiembre de 2024, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los Bancos Bancolombia, Banco Itaú Corpbanca y Banco Davivienda, para la financiación de las emisiones TIV V5, TIV V6, constituidas en noviembre de 2023, y Tips Pesos N22, Tips Pesos N23, TIV V8 y TIV V7, constituidas durante el año 2024. A septiembre de 2023, no se contaban con créditos bancarios.

Los otros intereses financieros del 2023 correspondían a un contrato de leasing finalizado en septiembre de 2023 y los intereses de las tarjetas de crédito; mientras que para septiembre de 2024 corresponden a los intereses por los días de tenencia de la cartera de las Universalidades emitidas durante el año 2024.

#### 16. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Impuesto de renta	3.858.777	2.848.323
Impuesto diferido	<u>\$ 180.441</u>	<u>\$ 401.699</u>
Total	<u>\$ 4.039.218</u>	<u>\$ 3.250.022</u>

El impuesto de renta y 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 de \$8.063.634, con corte a septiembre de 2023 en comparación al 30 de septiembre de 2024 por un valor de \$11.466.129.

## 17. 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	Accionistas	Participación	Miembros de	Pagos a	Totales
<b>Activo</b>					
Cuentas de ahorro	\$14.142.538	-	-	-	\$ 14.142.538
Inversiones - CDT's (1)	15.534.650	-	-	-	15.534.650
<b>Pasivo</b>					
Boceas	14.404.981	-	-	-	14.404.981
Proveedores	222.656	-	-	-	222.656
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal (2)	-	-	-	1.225.631	1.225.631
Gastos financieros	3.212.317	-	-	-	3.212.317
Honorarios y comisiones	2.595	-	174.130	-	176.725
<b>Ingresos</b>					
Ingresos financieros (1)	614.548	-	-	-	614.548
Arrendamientos (3)	331.562	-	-	-	331.562
Otros ingresos	-	-	-	-	-

Diciembre 31 de 2023	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
<b>Activo</b>					
Cuentas de ahorro	\$ 7.201.904	-	-	-	\$ 7.201.904
Inversiones - CDT's (1)	16.548.575	-	-	-	16.548.575
<b>Pasivo</b>					
Boceas	13.290.254	-	-	-	13.290.254
Proveedores	340.164				340.164
Otros Pasivos	9.614	-	-	-	9.614
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal (2)	-	-	-	1.058.256	1.057.256
Gastos financieros	1.962.246	-	-	-	1.962.246
Honorarios y comisiones	3.865	-	251.695	-	255.560
<b>Ingresos</b>					
Ingresos financieros (1)	1.563.822	-	-	-	1.563.822
Comisiones	-	-	-	-	-
Arrendamientos (3)	404.541	-	-	-	404.541
Otros ingresos	-	-	-	-	-

(1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones que 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.

## 18. 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 2024 y 31 de diciembre de 2023.

## 19. 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 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Universalidad	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Universalidad Tips Pesos N4 (a)	-	16.484.653
Universalidad Tips Pesos N5 (b)	-	17.730.452
Universalidad Tips Pesos N7	23.384.741	28.044.935
Universalidad Tips Pesos N9	47.263.407	56.176.415
Universalidad Tips Pesos N10	25.582.440	31.271.133
Universalidad Tips Pesos N11	30.520.216	37.837.637
Universalidad Tips U1	75.058.276	87.412.134
Universalidad Tips Pesos N12	51.087.464	61.475.458
Universalidad Tips Pesos N13	59.998.137	70.727.670
Universalidad TIS Pesos H1	6.919.869	8.948.374
Universalidad Tips Pesos N14	63.576.925	76.168.159

Universalidad Tips Pesos N15	65.411.238	76.263.573
Universalidad Tips UVR U2	82.769.564	97.001.517
Universalidad Tips Pesos N16	61.619.845	72.964.209
Universalidad Tips Pesos N17	54.319.040	64.581.099
Universalidad Tis Pesos H2	16.919.831	19.576.132
Universalidad Tips UVR U3	167.533.791	195.903.187
Universalidad Tips Pesos N18	106.263.064	120.086.022
Universalidad Tips Pesos N19	121.115.721	138.466.363
Universalidad Tips UVR U4	163.798.831	187.699.523
Universalidad Tips Pesos N-20	129.357.143	154.119.751
Universalidad Tips Pesos N-21	153.827.183	176.583.901
Universalidad Tips UVR U5	171.722.862	191.551.229
Universalidad Tips UVR U6	40.904.032	43.004.026
Universalidad Tips Pesos N-22 (c).	269.814.761	-
Universalidad Tips Pesos N-23 (e).	198.301.459	-
Universalidad TER IPC- R1	16.447.054	20.396.618
Universalidad TIL L-4	5.250.346	12.125.319
Universalidad TIV V2	20.905.866	31.723.576
Universalidad TIV V3	21.799.855	35.430.552
Universalidad TIV V4	34.287.412	50.235.683
Universalidad TIV V5	45.854.581	63.682.740
Universalidad TIV V6	122.668.315	175.902.098
Universalidad TIV V8 (d)	90.628.153	-
Universalidad TIV V7 (f)	135.205.974	-
Universalidad TIN	540.501.807	510.666.392
<b>TOTAL TITULARIZADORA</b>	<b>\$3.220.619.203</b>	<b>\$2.930.240.530</b>

- (a) El 22 de febrero de 2024. la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-4 en el RNVE.
- (b) El 10 de abril de 2024 la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-5 en el RNVE
- (c) El 07 de marzo de 2024. se realizó la emisión TIPS Pesos N-22.
- (d) El 28 de junio de 2024, se realizó la emisión TIV V8.
- (e) El 18 de julio de 2024, se realizó la emisión TIPS Pesos N-23.
- (f) El 06 de septiembre de 2024, se realizó la emisión TIV V7.

## 20. 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 2024.

## **21. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2024 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2024.

---

**TITULARIZADORA COLOMBIA S.A. - HITOS**  
**Estados Financieros Intermedios Condensados**  
**Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023**  
**Certificación a los Estados Financieros**

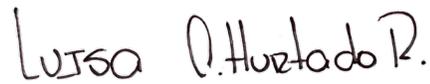
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora Colombia S.A. – Hitos, en adelante (la Compañía), finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía 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 intermedios condensados de la Compañía han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2024.



**Juan Pablo Herrera**  
Representante legal Suplente



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