

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

*Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de diciembre de  
2021 y 2020 e Informe del Revisor Fiscal*



## INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS:

## INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas. También he auditado las Universalidades administradas por la Entidad, que se indican más adelante.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, son de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos son cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

He determinado que no existen cuestiones clave de auditoría que se deban comunicar en mi informe.

### Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos y la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com) para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.



Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Entidad.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

También proporciono a los encargados de gobierno de la Entidad, una declaración acerca del cumplimiento de los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y comunico todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente pueden afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Entidad, determino que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determino que un asunto no debe comunicarse en mi informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

## Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro revisor fiscal designado por Deloitte & Touche Ltda., quien expresó una opinión sin salvedades el 4 de marzo de 2021.

## INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Entidad; el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la Administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2021, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Según el artículo 4 del Decreto 2496 de 2015 que modifica el numeral 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015, el revisor fiscal aplicará las ISAE, en desarrollo de las responsabilidades contenidas en el artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación del cumplimiento de las disposiciones estatutarias y de la asamblea de accionistas y con la evaluación del control interno. Asimismo, según el Artículo 1.2.1.5 de dicho Decreto, para efectos de la aplicación del artículo 1.2.1.2, no será necesario que el revisor fiscal prepare informes separados, pero sí que exprese una opinión o concepto sobre cada uno de los temas contenidos en ellos. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública expedirá las orientaciones técnicas necesarias para estos fines.

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2021, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en su poder. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la Administración de la Entidad en informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, con base en una ponderación, se han implementado en un 95% y para el 5% restante, la Entidad tiene planes de acción en curso.

En cumplimiento con lo señalado el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 de las Universalidades que se relacionan a continuación, que forman parte de los negocios administrados por la Entidad y que se describen en la Nota 30 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

1. Universalidad TIPS PESOS N-1
2. Universalidad TIPS PESOS N-2
3. Universalidad TIPS PESOS N-3
4. Universalidad TIPS PESOS N-4
5. Universalidad TIPS PESOS N-5
6. Universalidad TIPS PESOS N-6
7. Universalidad TIPS PESOS N-7
8. Universalidad TIPS PESOS N-8
9. Universalidad TIPS PESOS N-9
10. Universalidad TIPS PESOS N-10
11. Universalidad TIPS PESOS N-11
12. Universalidad TIPS PESOS N-12
13. Universalidad TIPS PESOS N-13
14. Universalidad TIPS PESOS N-14
15. Universalidad TIPS PESOS N-15
16. Universalidad TIPS PESOS N-16
17. Universalidad TIPS PESOS N-17
18. Universalidad TIPS PESOS N-18
19. Universalidad TIPS PESOS N-19
20. Universalidad TIPS PESOS N-20
21. Universalidad TIPS PESOS N-21
22. Universalidad TIPS UVR U-1
23. Universalidad TIPS UVR U-2
24. Universalidad TIPS UVR U-3
25. Universalidad TIPS UVR U-4
26. Universalidad TIPS UVR U-5
27. Universalidad TIS PESOS H-1
28. Universalidad TIPS PESOS H-2
29. Universalidad TIL PESOS L-2
30. Universalidad TIL PESOS L-3
31. Universalidad TIL PESOS L-4
32. Universalidad TER IPC R-1
33. Universalidad TIV V-1
34. Universalidad TIV V-2
35. Universalidad TIN
36. Universalidad TIPS E-1

**HAYDER ROMERO**

Revisor Fiscal

T.P. 185306 -T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

3 de marzo de 2022.

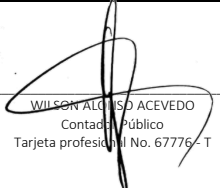
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	2021	2020	PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2021	2020
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 22.336.899	\$ 7.225.284	Pasivos por arrendamientos	14	\$ 83.065	\$ 3.933.160
Activos financieros de inversión	9	68.097.354	94.456.983	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	15	715.902	226.324
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10	9.515.497	4.196.431	Pasivo por impuestos corrientes	16	1.564.948	1.047.518
Activo por impuestos corrientes	16	1.131.464	901.785	Ingresos diferidos	17	197.871	282.393
Otros activos mantenidos para la venta	11	3.576.520	4.303.974	Pasivos por beneficios a los empleados	18	1.088.572	1.820.134
Otros activos		<u>193.631</u>	<u>177.324</u>	Provisiones	19	<u>115.460</u>	<u>10.148</u>
Total activos corrientes		<u>104.851.365</u>	<u>111.261.781</u>	Total pasivos corrientes		<u>3.765.818</u>	<u>7.319.677</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				PASIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo, neto	12	6.887.146	4.193.270	Impuesto diferido pasivo, neto	20	<u>3.064.618</u>	<u>3.318.563</u>
Propiedades de inversión	13	18.805.692	24.101.269	Total pasivos no corrientes		<u>3.064.618</u>	<u>3.318.563</u>
Activos intangibles		<u>128.455</u>	<u>168.203</u>	Total pasivos		<u>6.830.436</u>	<u>10.638.240</u>
Total activos no corrientes		<u>25.821.293</u>	<u>28.462.742</u>	PATRIMONIO			
Total Activos		<u>\$ 130.672.658</u>	<u>\$ 139.724.523</u>	Capital	21.1	59.855.375	59.855.375
				Prima en colocación de acciones		9.069.581	9.069.581
				Reservas	21.2	29.927.690	32.786.163
				Otros resultados integrales		(150.243)	(363.358)
				Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
				Resultados del ejercicio		<u>4.163.554</u>	<u>6.762.257</u>
				Total patrimonio de los accionistas		<u>123.842.222</u>	<u>129.086.283</u>
				Total pasivos y patrimonio		<u>\$ 130.672.658</u>	<u>\$ 139.724.523</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
ANDRÉS LOZANO UMANA  
Representante Legal

  
WILSON ALVARADO ACEVEDO  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 67776 - T

  
HAYDER FABIAN ROMERO SANCHEZ  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 185306 - T  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)

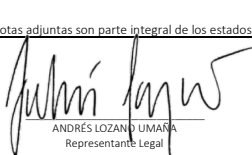



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
	22.1		
Comisión por estructuración de procesos de titularización	\$	4.705.574	\$ 755.956
Comisión por administración de Universalidades		12.086.474	14.153.698
Comisiones de éxito y garantía		1.731.286	1.853.566
Comisión servicios prestados en el exterior		224.878	381.936
Procesos de certificación		181.500	-
Intereses de cartera de créditos hipotecarios		556.964	664.790
Ingreso por valoración de inversiones, neto		1.157.095	5.496.819
Rendimientos financieros y otros intereses		594.113	1.528.665
Diferencia en cambio, neto		19.268	281
Utilidad en venta de activos no corrientes mantenidos para la venta		-	248.480
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>		<b>21.257.152</b>	<b>25.084.191</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración			
Gastos de personal		(10.647.288)	(10.890.877)
Depreciación de propiedades y equipos	23.1	(269.419)	(192.533)
Depreciaciones propiedades por derecho de uso		(276.108)	(518.297)
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento		(170.740)	(356.950)
Amortización activos intangibles		(497.565)	(460.598)
Arrendamientos		(231.907)	(201.430)
Honorarios		(1.617.450)	(1.128.167)
Otros gastos operativos	23.2	(3.284.808)	(3.087.346)
<b>Total gastos</b>		<b>(16.995.285)</b>	<b>(16.836.198)</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>			
Reajuste de la unidad de valor real		106.146	-
Otros		2.346.208	1.938.074
<b>Total otros ingresos</b>	22.2	<b>2.452.354</b>	<b>1.938.074</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
Otros intereses		(384.134)	(35.466)
Comisiones bancarias		(33.678)	(9.467)
Pérdida en venta de inversiones		(1.433)	(3.576)
<b>Total gastos financieros</b>		<b>(419.245)</b>	<b>(48.509)</b>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		6.294.976	10.137.558
<b>Gasto impuesto a las ganancias</b>			
Corriente	16.2	(2.408.894)	(2.667.370)
Diferido		277.472	(707.931)
<b>Ganancia del ejercicio</b>		<b>4.163.554</b>	<b>6.762.257</b>
<b>Otro resultado integral del ejercicio</b>			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Valoración inmueble		211.741	-
Valoración instrumentos de patrimonio		124.686	(35.822)
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo:			
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio		(123.312)	(312.516)
<b>Total otro resultado integral</b>		<b>213.115</b>	<b>(348.338)</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 4.376.669</b>	<b>\$ 6.413.919</b>
<b>UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)</b>		<b>\$ 66,55</b>	<b>\$ 107,16</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 ANDRÉS LOZANO UMANA  
 Representante Legal

  
 WILSON ALONSO ACEVEDO  
 Contador Público  
 Tarjeta profesional No. 67776 - T

  
 HAYDER FABIAN ROMERO SANCHEZ  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta profesional No. 185306 - T  
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
 (Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

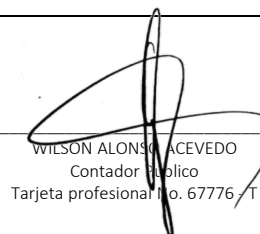
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Prima en colocación de acciones	Reservas	Resultados acumulados	Ganancia del ejercicio	Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 31.908.175	\$ (1.858.162)	\$ 15.379.946	\$ (15.020)	\$ 20.976.265	\$ 135.316.160
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	15.379.946	(15.379.946)	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	6.762.257	-	-	6.762.257
Constitución Reserva Legal	-	-	877.988	(877.988)	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(12.643.796)	-	-	-	(12.643.796)
Movimiento Otro Resultado Integral	-	-	-	-	-	(348.338)	-	(348.338)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	59.855.375	9.069.581	32.786.163	-	6.762.257	(363.358)	20.976.265	129.086.283
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	6.762.257	(6.762.257)	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	4.163.554	-	-	4.163.554
Liberación de reservas	-	-	(2.858.473)	2.858.473	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(9.620.730)	-	-	-	(9.620.730)
Movimiento Otro Resultado Integral	-	-	-	-	-	213.115	-	213.115
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 29.927.690	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
ANDRÉS LOZANO UMAÑA  
Representante Legal

  
WILSON ALONSO ACEVEDO  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 67776 / T

  
HAYDER FABIAN ROMERO SANCHEZ  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 185306 - T  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia del ejercicio		\$ 4.163.554	\$ 6.762.257
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	12.1	269.419	192.533
Depreciación por activos por derecho de uso	12.2	276.108	518.297
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		172.053	356.950
Amortización activos intangibles		497.565	460.598
Valorización (Desvaloración) propiedades de inversión		(745.978)	466.758
Utilidad por valoración de inversiones e intereses		(1.092.360)	(5.511.673)
(Recuperación) deterioro de inversiones		(471.735)	-
Recuperación de provisiones		(564.136)	(825)
Diferencia en cambio no realizada		(19.271)	282
Impuesto a las ganancias	16.2	2.408.894	3.375.300
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>			
(Incremento) Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(5.319.065)	26.780.112
Incremento de otros activos		(16.307)	(88.309)
Disminución de activos intangibles		(457.817)	(380.043)
Incremento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		489.579	(40.199)
(Disminución) Incremento de obligaciones laborales		(731.562)	76.514
Incremento otros impuestos por pagar		517.430	278.144
Disminución Impuesto corriente de renta		(2.638.573)	(5.112.143)
(Disminución) Incremento de provisiones		669.448	239.395
(Disminución) Incremento de pasivos por ingreso diferido		(84.522)	62.317
Incremento otros pasivos		(253.945)	707.931
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>		<b>(2.931.221)</b>	<b>29.144.196</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución de otros activos mantenidos para la venta		727.454	2.794.925
Incremento de propiedades y equipo		(422.155)	(57.792)
Adquisiciones de inversiones negociables		(20.017.142)	(59.535.420)
Venta de inversiones negociables		53.997.321	43.251.435
Incremento de FICs		(6.277.196)	(7.970.643)
Valoración de residual		29.002	(21.833)
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión</b>		<b>28.037.284</b>	<b>(21.539.328)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Pago de principal pasivo por arrendamientos		(201.665)	(387.483)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		(172.053)	(356.950)
Pago de dividendos		(9.620.730)	(12.643.796)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>		<b>(9.994.448)</b>	<b>(13.388.229)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EL EFECTIVO</b>		<b>15.111.615</b>	<b>(5.783.362)</b>
<b>EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO</b>		<b>7.225.284</b>	<b>13.008.646</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>\$ 22.336.899</b>	<b>\$ 7.225.284</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 ANDRÉS LOZANO UMAÑA  
 Representante Legal

  
 WILSON ALONZO ACEVEDO  
 Contador Público  
 Tarjeta profesional No. 67776 T

  
 HAYDER FABIAN ROMERO SANCHEZ  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta profesional No. 185306- T  
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
 (Ver mi informe adjunto)



# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(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, 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.

Titularizadora es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, de acuerdo con lo consagrado en la Resolución No. 775 del 9 de noviembre de 2001. La Titularizadora obtuvo el certificado del desarrollo de sus operaciones a través de la Resolución No. 587 del 17 de agosto de 2001.

Titularizadora realizó los ajustes estatutarios requeridos para modificar su objeto social de acuerdo con las nuevas operaciones autorizadas, tales como la titularización de créditos hipotecarios futuros como nueva alternativa de fondeo del crédito hipotecario en el mercado de capitales y mediante el desarrollo de la titularización de leasing habitacional a través de Escritura Pública No. 2640 del 16 de diciembre de 2008 en desarrollo de la aprobación conferida por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 25 de noviembre de 2008.

En desarrollo de su objeto social, Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos respaldados en sus respectivos activos subyacentes que pueden ser de acuerdo con su naturaleza: créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, créditos de consumo-libranzas comprados a cajas de compensación familiar, créditos de consumo y comercial-vehículos comprados a una compañía de financiamiento, créditos comerciales comprados a un banco de desarrollo y una Universalidad inmobiliaria cuyo activo subyacente son inmuebles. Ver detalle de las universalidades en la Nota 30.

Durante el año 2021 y 2020 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 Titularizadora contaba con 58 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo y aprendices técnicos. Al 31 de diciembre de 2020 contaba con 66 empleados con vinculación a término indefinido y 4 empleados con vinculación a término fijo y aprendices técnicos.

En cuanto a la pandemia de COVID-19 requirió medidas de salud pública sin precedentes en todas las regiones del mundo, con cierres de empresas y políticas de confinamiento que perturbaron la economía global a una escala nunca vista restringiendo operaciones de muchas empresas con múltiples implicaciones para los empleados, las cadenas de suministro, los flujos de efectivo y la rentabilidad de los inversores. Al mismo tiempo, se destacó la importancia de planes de continuidad eficaces y sostenibles para asegurar la continuidad empresarial. En la medida que los gobiernos suavizaron las restricciones gracias al proceso masivo de vacunación, ejecución de planes de contingencia y el regreso a los lugares de trabajo, se vivió una mejora en las economías globales.



Sin embargo, la Titularizadora en el momento complicado de la pandemia puso en marcha los planes de contingencia como la generaron renegociaciones en los cánones de arrendamiento de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión.

Impactos en las transacciones relevantes:

- i) Valor razonable de las inversiones: Los mercados mantuvieron una gran volatilidad en el año 2021 lo que impacto la valoración del portafolio a precios de mercado, al cierre del año mejoró un poco producto de las intervenciones del Banco de la Republica.
- ii) Propiedades de inversión y activos no corrientes mantenidos para la venta: Al 31 de diciembre de 2021 no ocurrieron impagos por parte de los arrendatarios respecto de los inmuebles arrendados por la Titularizadora. Adicionalmente y a diferencia del año anterior presentaron un avalúo positivo frente a los precios para el sector.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

**2.1. Normas contables aplicadas** - La Compañía, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB. por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente la Compañía 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 tanto, 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.

### 2.2. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2021

**Enmienda a la NIIF 16 Reducciones del Alquiler Relacionados con el COVID-19** - Mediante el Decreto 1432 de noviembre de 2020, se adoptó esta enmienda que proporciona un alivio práctico a los arrendatarios en la contabilización de los contratos de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19, al introducir un expediente práctico a la NIIF 16. El expediente práctico permite que un arrendatario opte por no evaluar si un contrato de alquiler relacionado con COVID-19 es una modificación de un arrendamiento. Un arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que se producen como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen las siguientes condiciones:



- a) El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de arrendamiento cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2021 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay ningún cambio sustancial en otros términos y condiciones del arrendamiento.

La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

*NIC 1 - Presentación de los estados financieros - clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes* - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de la NIC 1 en la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de “liquidación” para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

*NIC 16 – Propiedad, planta y equipo – ingresos antes del uso previsto* - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 16, las cuales prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, el producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la manera prevista por la dirección. Por consiguiente, una entidad reconoce estos ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2- Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando correctamente”. La NIC 16 ahora especifica esta definición para evaluar si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros o con fines administrativos. Si no se presenta por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán los importes de los ingresos y el costo incluidos en el resultado del periodo que se relacionan con elementos producidos que no son un producto de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elementos de línea en el estado de resultados integrales incluyen dichos ingresos y costos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero solo a los elementos de propiedades, planta equipo que se lleva a la ubicación y condición necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la administración en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.



La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

*NIC 37 – Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes - contratos onerosos, costo de cumplir un contrato* - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 37, las cuales especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en los costos incrementales de cumplir con ese contrato (los ejemplos serían mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo de depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado en el cumplimiento del contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas u otro componente del patrimonio, según corresponda, en la fecha de la aplicación inicial.

La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

*Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020* - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de las siguientes normas:

- a) NIIF 9 Instrumentos Financieros: La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10%” para evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero, una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La enmienda se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que ocurren en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

*Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia* - Mediante el Decreto 938 de noviembre de 2021, se adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La Entidad no ha aplicado esta modificación/nueva norma.

**2.3. Bases de preparación** - La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía.



*Negocio en marcha* – La Administración tiene al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, continúan adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

*Grado de redondeo* - Los Estados Financieros y las notas se expresan en miles de pesos colombianos y su grado de redondeo es a cero decimales, excepto para el cálculo de la utilidad neta por acción y el valor de dividendo decretado por acción los cuales se presentan en pesos colombianos y su grado de redondeo es a dos decimales. El número de acciones es presentado sin ningún nivel de redondeo y por su cantidad exacta.

La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

### 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**3.1. Transacciones y saldos en moneda extranjera** Para fines de la presentación de los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la compañía se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final del periodo los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son expresados en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados y se presentan como parte del rubro “Diferencia en cambio neta”. La diferencia en cambio no realizada por la inversión en TIDOM se registra en el Otro Resultado Integral.

**3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en caja y bancos.

**3.3. Activos financieros de inversión** - Para los activos financieros de inversión o inversiones se aplican normas de la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo con el siguiente detalle:

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables y disponibles para la venta.

La valoración de las inversiones se debe efectuar diariamente y los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se deben efectuar con la misma frecuencia prevista para la valoración.

A continuación, la descripción de la valoración y contabilización de las inversiones según su clasificación:

Clasificación	Valoración	Contabilización
Negociables	La valoración de los títulos negociables se hace diariamente.  Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)  Para los casos en que no exista valor razonable determinado para el día de la	La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).  La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión



Clasificación	Valoración	Contabilización
	valoración se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.	y su contrapartida afecta los resultados del periodo.  Este procedimiento se realiza diariamente.
Disponibles para la venta	Para la valoración en TIDOM por corresponder a un valor participativo no inscrito en bolsas de valores según lo definido por la Superfinanciera y aplicado por Titularizadora, se aumenta o disminuye el costo de adquisición en el porcentaje de participación que corresponda sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio del emisor.	La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a “Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).  La diferencia entre el valor anterior y el valor presente se registra en la cuenta de Ganancias o Pérdidas no Realizadas (ORI).  Este procedimiento se realiza mensualmente.

**3.4. Deterioro de activos financieros** – Los activos financieros negociables o disponibles para la venta en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial son probados por deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Estos se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo crediticio del emisor y cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Estos activos financieros no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación LARGO PLAZO	Valor máximo %	Calificación CORTO PLAZO	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD. EE	Cero (0)		

Los cambios en el importe en libros por deterioro se reducen a través de una cuenta de provisión y se reconocen en el estado de resultados del periodo.

**3.5. Baja de los activos financieros** – La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes

a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido) la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**3.6. Cartera de créditos** - Dentro de los activos que puede comprar la Titularizadora se encuentra portafolios de créditos de Originadores Bancarios y no Bancarios, que posteriormente son titularizados. El plazo máximo que puede durar un portafolio en los libros de la Titularizadora antes de ser titularizado es máximo de seis meses. Las operaciones se contabilizarán de acuerdo con las condiciones específicas del contrato de compra venta de cada operación.

Los préstamos se registran al costo amortizado, neto de provisiones por deterioro, castigos e ingresos no ganados. Incluye los intereses pagados y descuentos o primas no amortizados cuando se cumplan las condiciones. Los ingresos por intereses se reconocen por el método de interés efectivo.

**3.7. Cuentas por cobrar** - Las cuentas de corto plazo se registran inicialmente por su valor razonable. Las cuentas por cobrar de largo plazo se registran por su valor razonable calculado con base en el valor presente de los flujos futuros descontados por la tasa de interés de mercado del día de otorgamiento de la cuenta por cobrar.

Luego de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar de largo plazo son ajustadas con abono a resultados con base en la tasa de interés con la cual se calculó el valor presente inicial, mientras que las de corto plazo se mantienen en libros a su valor inicial dado que su valor no difiere significativamente al de su medición por el método de tasa de interés efectiva.

**3.8. Deterioro de cuentas por cobrar** - Titularizadora reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamientos, así como en compromisos de créditos a favor y cuentas por cobrar que se generan en la administración de las Universalidades. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas, excluyendo del cálculo las cuentas que de acuerdo con su plazo, funcionalidad, finalidad y control no lo requieren, de acuerdo con la siguiente matriz:

Rango de menor antigüedad	Menor o igual 1 mes	Mayor a 1 mes y menor o igual 3 meses	Mayor a 3 meses y menor o igual 6 meses	Mayor a 6 meses y menor o igual 12 meses	Mayor a 12 meses
% de deterioro a aplicar	0%	1%	20%	50%	100%



**3.9. Activos no corrientes mantenidos para la venta** - Titularizadora clasificará un activo inmobiliario no corriente o un grupo de activos inmobiliarios para su disposición como mantenido para la venta si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Los activos no corrientes mantenidos para la venta son aquellos que Titularizadora considera normalmente como no corriente que se adquieren exclusivamente con intención de reventa dentro de un proceso de titularización inmobiliaria.

Estos activos inmobiliarios serán registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta, no se depreciarán y se presentan de forma separada en el estado de situación financiera.

Los activos inmobiliarios mantenidos para la venta están disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata y su proceso de titularización es altamente probable.

**3.10. Propiedades y equipo** - La propiedad y equipo se mide inicialmente al costo. El costo incluye el precio de adquisición, los costos directamente relacionados a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que opere en la forma prevista por Titularizadora.

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta calculado sobre el costo. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Vida útil
Equipo de cómputo	5
Servidores	7
Vehículos	5
Muebles y enseres	10

En cada cierre contable la Titularizadora analiza si existen indicios, tanto externos como internos, de que un activo material pueda estar deteriorado. Si existen evidencias de indicios de deterioro, La Titularizadora analiza si efectivamente existe tal deterioro, comparando el valor neto en libros del activo con su valor recuperable (como mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). Cuando el valor en libros excede al valor recuperable se ajusta el valor en libros hasta su valor recuperable modificando los cargos futuros en concepto de depreciación de acuerdo con su nueva vida útil remanente.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Titularizadora estima el valor recuperable del activo y lo reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período, registrando la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en períodos anteriores y ajusta en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

**3.11. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir arriendos y/o valorar el capital (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden

usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que se originan de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

**3.12. Activos intangibles** - Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada periodo sobre el que se informa siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los activos intangibles se dividen en dos conceptos plenamente definidos: (a) programas de computador que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en un periodo de 3 años. (b) Aplicativo Hitos, se amortiza en línea recta en un plazo de siete años a partir del enero de 2014.

**3.13. Gastos pagados por anticipado** - Los gastos pagados por anticipado corresponden esencialmente a la adquisición de pólizas de seguros que se registran por su costo y se amortizan con cargo a resultados por el método de línea recta en el periodo de cubrimiento.

**3.14. Pasivos financieros** - Titularizadora clasifica al momento de reconocimiento inicial y por el valor del préstamo, los pasivos financieros, para la medición posterior y dado que el objetivo es pagar las obligaciones en función de los plazos acordados con la entidad prestataria se miden a costo amortizado para los de largo plazo utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los pasivos financieros a lo largo del periodo de la obligación.

Este método consiste en descontar el valor futuro del pasivo financiero con la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características (monto, plazo) a la fecha de inicio de la operación.

Adicionalmente, los intereses deben ser reconocidos como un mayor valor de la obligación. La tasa de interés efectiva que usará Titularizadora será la tasa correspondiente al mercado en el momento del desembolso.

Los pasivos financieros de corto plazo no serán sujetos del descuento dado que no hay una diferencia significativa frente a la medición mediante el método de tasa de interés efectivo y se medirán posteriormente a su valor inicial menos cualquier amortización del saldo.

### **3.15. Beneficios a los empleados**

*Beneficios a corto plazo* - Un pasivo es reconocido por beneficios a los empleados de corto plazo con respecto a Salarios, prima de servicios, incapacidad por enfermedad no profesional, seguro de vida grupo, seguro de accidentes personales, descuentos primas de seguros empleados, bonificaciones en el periodo en el que se ofrece el servicio relativo al importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de dicho servicio.

Los pasivos reconocidos con respecto a los beneficios a los empleados a corto plazo se miden a importe no descontado de los beneficios que se estiman que serán pagados a cambio de esos servicios relacionados.

La compañía no cuenta con beneficios a empleados catalogados a largo plazo.

**3.16. Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando La Titularizadora tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la Compañía tenga que cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el valor, evaluado de forma racional que la Titularizadora tendría que pagar para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha.

**3.17. Impuesto a las ganancias** - El gasto por impuestos sobre la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto de impuesto es reconocido en el estado de resultados excepto en la parte que corresponde a partidas reconocidas en la cuenta de "Otro resultado integral" en el patrimonio. En este caso el impuesto es también reconocido en dicha cuenta.

**El impuesto sobre la renta corriente.** se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el Estado Resultados y Otro Resultado Integral debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva la mayor estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

**Los impuestos diferidos** se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias que se originan del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal en el futuro como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del periodo sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios



económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de “venta” establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son presentados mediante un valor neto en los estados financieros de la Titularizadora.

### **3.18. Arrendamientos**

*3.18.1 La Compañía como arrendador* - La Compañía entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

*3.18.2 La Compañía como arrendatario* - La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio descontado por la tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:



- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en el IPC (Índice de precios al consumidor). en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento.
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Compañía realizó durante el año 2021 los ajustes correspondientes a los cánones de arrendamiento de acuerdo con renegociaciones derivadas de la situación biosanitaria resultante del Covid-19.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados en la misma partida de los estados financieros que les hubiera correspondido a los activos subyacentes de haber sido propios.

La Compañía aplica NIC 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades y equipo'.

**3.19. Ingresos de actividades ordinarias** - Los ingresos ordinarios corresponden básicamente al desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando las obligaciones de desempeño a las que se ha comprometido con el cliente son satisfechas, a cambio de un importe que refleje la contraprestación acordada en los contratos y a la cual se tiene derecho. En este sentido, los ingresos de actividades ordinarias serán reconocidos cuando se cumplan las siguientes cinco etapas:

- Etapa 1 - Identificar el contrato (o contratos) con el cliente: un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.
- Etapa 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato: las obligaciones de desempeño son las obligaciones que surgen de los contratos con clientes de transferir un activo o de prestar un servicio (o un grupo de bienes y servicios).
- Etapa 3 - Determinar el precio de la transacción: el precio de la transacción: es el importe de la contraprestación en un contrato al que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (las obligaciones de desempeño).
- Etapa 4 - Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato: el precio de la transacción o del contrato (Etapa 3) deberá ser distribuido en las obligaciones de desempeño identificadas en la Etapa 2.



- Etapa 5 - Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño: el reconocimiento del ingreso se realizará cuando efectivamente se cumplan las obligaciones de desempeño comprometidas con los clientes.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los ingresos.

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 disponibilidad se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el término de Vigencia del mecanismo. Se establece como el monto de la Comisión de Disponibilidad TC calculado a la fecha de pago de la Comisión de Disponibilidad del Mecanismo de Cobertura Parcial TC y se paga en forma mensual.

La comisión de estructuración será reconocida por Titularizadora en su totalidad, por el valor presente de los pagos descontados a la tasa más representativa para el descuento de las operaciones con las Universalidades. Periódicamente se revisará la tasa pactada con el promedio de las tasas comerciales para créditos ordinarios que ofrece el sector financiero en Colombia.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto para reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los ingresos de la cartera de créditos hipotecaria corresponden a los intereses a los cuales tiene derecho la Titularizadora por la tenencia de la cartera de los días que transcurren entre la fecha de compra al originador y la fecha de emisión de los títulos por la correspondiente Universalidad.

Los ingresos por utilidad en venta de bienes se reconocen cuando se cumplen las cinco etapas para el reconocimiento de ingresos ordinarios, es decir, cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño relacionada con la transferencia de los bienes.

Los ingresos por intereses y conceptos asimilados se reconocen generalmente conforme se devengan utilizando el método de interés efectivo.

**3.20. Gastos de actividades ordinarias** - Los gastos ordinarios corresponden básicamente a las expensas necesarias en el desarrollo de la actividad principal de Titularizadora, estos se reconocen cuando el servicio es prestado o en el momento de la entrega de los bienes.

Los gastos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida, incluyendo el impuesto a las ventas correspondiente. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los gastos.

Los costos procedentes de contratos de servicios se reconocen en función al grado de avance o terminación que se mide en función a los costos incurridos a la fecha como un porcentaje sobre los costos totales estimados para cada contrato. Cuando el resultado de un contrato no se puede medir de manera fiable, los gastos son reconocidos solamente hasta la medida en que el gasto incurrido reúna las condiciones para ser registrados, las pérdidas esperadas se reconocen inmediatamente.

### **3.21. Patrimonio**

*Capital* - Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de Titularizadora luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por Titularizadora se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión y de cualquier efecto tributario.

*Prima en colocación de acciones* - La prima en colocación de acciones corresponde a la diferencia entre el valor nominal y el valor pagado por la acción.

#### *Reservas*

*Reserva legal* -: Titularizadora debe constituir una reserva legal del 10% de las utilidades líquidas de cada ejercicio hasta llegar al 50% del capital suscrito.

La reserva puede reducirse a menos del 50% del capital suscrito, cuando tenga objeto cubrir pérdidas en exceso de utilidades no repartidas.

La reserva legal no puede destinarse al pago de dividendos ni para asumir gastos o pérdidas durante el tiempo que Titularizadora tiene utilidades no repartidas.

*Reservas ocasionales y otras*: Incluye las siguientes reservas que deben ser aprobadas por la Asamblea General de Accionistas:

- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

*Otro resultado integral* - Incluye partidas de ingresos y gastos que no se reconocen en el resultado del período, tales como i) Ganancias o pérdidas no realizadas y ii) diferencia en cambio de instrumentos de patrimonio valorados por variación patrimonial subsecuente.

*Utilidad neta por acción* - La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del período por promedio ponderado de las acciones suscritas y pagadas durante el período. Titularizadora no cuenta con acciones preferentes o títulos que deban ser convertidos en acciones y por lo tanto no es necesario calcular la utilidad neta por acción diluida.

**3.22. Segmento de operación** - Debido al tamaño de Titularizadora y a las actividades que realiza para efectos financieros y contables la compañía es manejada como un solo segmento de operación.

## **4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si la revisión sólo afecta ese período o en periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

**4.1. Juicios en la aplicación de políticas** - A continuación se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran los estimados (ver 4.2). hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros.



**4.1.1. Mediciones de valor razonable de activos financieros** - Los activos financieros que se negocian en mercado activos se reconocen el estado de situación financiera por su valor razonable y son valorados a precios de mercado.

Un mercado activo es aquel 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 constante.

La Superintendencia Financiera de Colombia ha autorizado a proveedores oficiales de precios y la Titularizadora utiliza la información de precios publicada diariamente por Precia S.A. para valorar el portafolio de inversiones, dando cumplimiento a lo establecido en la circular externa 034 de 2014 que indica el uso de información suministrada por los proveedores de precios en concordancia con las instrucciones previstas en la Circular Básica Jurídica parte 3, título IV, capítulo IV- Proveedores de Precios.

Los valores razonables descritos se estiman usando técnicas de valuación que incluyen datos que son observables y no observables en un mercado. Los principales supuestos utilizados en la valuación se describen en las notas relativas. La Administración considera que las técnicas de valuación y los supuestos seleccionados son apropiados para determinar los valores razonables.

**4.2. Fuentes claves de incertidumbres en las estimaciones** - A continuación se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del periodo sobre el cual se reporta, las cuales pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero.

**4.2.1. Impuesto sobre la renta diferido** - Los activos y pasivos por impuesto diferido se registran sobre las diferencias temporarias deducibles o gravadas originadas entre las bases fiscales y las bases contables, teniendo en cuenta las normas fiscales vigentes y aplicables en Colombia. Debido a las condiciones cambiantes de la economía, las constantes modificaciones en la legislación fiscal y los cambios permanentes en la doctrina tributaria, la determinación de las bases fiscales del impuesto diferido implica difíciles juicios para estimar futuras ganancias, compensaciones o deducciones fiscales.

La determinación del impuesto diferido es considerada como una política contable crítica ya que su determinación implica estimaciones futuras de utilidades que pueden verse afectadas por cambios en las condiciones económicas, adicionalmente las normas fiscales son muy cambiantes y su aplicación implica interpretaciones por parte del contribuyente y las autoridades fiscales.

**4.2.2. Beneficios a empleados por bonificaciones corto plazo** - Los beneficios a empleados a corto plazo son aquellos que la Titularizadora espera liquidar totalmente antes de los doce meses al final del periodo anual sobre el que se informa. Cuando un empleado haya prestado sus servicios a Titularizadora durante el periodo contable, se reconocerá el importe (sin descontar) de los beneficios por bonificación a corto plazo que la compañía ha de pagar por este beneficio como un pasivo (gasto acumulado o devengado) y como un gasto.

La obligación contractual o implícita de Titularizadora se limita al reconocimiento del importe que se haya acordado, con el empleado, y se calculará teniendo en cuenta: (1) Porcentaje individual de acuerdo con el impacto del cargo (2) el peso de cada meta institucional establecida en el Comité de Compensación y Ética (3) el pago se realiza anualmente. Se genera el gasto sólo con base en la ocurrencia de las metas establecidas, metas que son evaluadas en el periodo siguiente al que se informa por el comité de Compensación y Ética.

## 5. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB AÚN NO VIGENTES EN COLOMBIA

**5.1 Emitidas por el IASB no Incorporadas en Colombia** - Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB, pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Compañía realizará la cuantificación del impacto sobre los estados financieros, una vez sea emitido el Decreto que las incorpore en el Marco Técnico Normativo Colombiano.

## 6. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

**6.1. Gestión de los riesgos financieros propios** - El proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en los lineamientos diseñados por la Junta Directiva. La Titularizadora se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito de contraparte y de liquidez.

La Titularizadora cuenta con un Comité de Administración e Inversiones, integrado por miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y el Vicepresidente Financiero, su función principal es vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgo y establecer políticas de tesorería y riesgos de contraparte.

Igualmente, existe un Comité de Administración de Activos y Pasivos, conformado por el Presidente de la Compañía, el vicepresidente de Desarrollo de Negocios, Secretario General y directores de Inversiones y Estructuración y Riesgos; entre sus funciones se encuentra la evaluación y establecimiento del nivel de tolerancia del riesgo de la compañía, análisis y reporte del riesgo, considerar las estrategias y acciones a seguir para alcanzar los objetivos financieros y de negocios establecidos por la compañía.

El propósito del portafolio de inversiones es crear un flujo estable de ingresos para Titularizadora acorde con el perfil de riesgo autorizado, así como proveer a la tesorería de un mecanismo de liquidez contingente a través del apalancamiento de dicho portafolio y apoyar el desarrollo del mercado secundario de los títulos emitidos.

Con este propósito, según las políticas de riesgo definidas por la Junta Directiva de Titularizadora se definen las políticas de inversión, los límites de riesgo y políticas de inversión son aprobados por la Junta Directiva.

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

Las actividades a través de las cuales se asumen riesgos de mercado en la Titularizadora se dividen en:

1. Negociación: Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. Gestión de balance: Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El área de gestión de activos y pasivos es la responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados en el libro bancario.

En la Titularizadora los riesgos de mercado son identificados, medidos, monitoreados, controlados y comunicados para adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación de estos y para la obtención de perfiles de riesgo-retorno acordes con las políticas de la entidad, manteniendo las pérdidas esperadas en niveles tolerables.

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión de riesgos de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Titularizadora. La Junta Directiva y la Alta Dirección de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado en el denominado Manual de Metodología Medición Riesgo de Mercado. Este manual define las responsabilidades al interior de la entidad, así como su interacción con otras áreas, con el objetivo de garantizar una adecuada administración del riesgo de mercado.

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXI de la CBCF de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

Se realizan adicionalmente mediciones de escenarios extremos o pruebas de stress que permiten estimar pérdidas potenciales que no ocurren con una frecuencia alta pero que son aún posibles replicando para ellos crisis ocurridas en el pasado o por el contrario simulando eventos hipotéticos. También se efectúan pruebas de ajuste o

backtesting que permiten conocer que tan acertados son los pronósticos de pérdidas respecto a la realidad y que conllevan a realizar ajustes a los modelos en caso de ser necesario.

Nuestra estructura jerárquica de límites de exposición a los riesgos de mercado de las actividades de negociación permite asegurar que el riesgo de mercado no se concentre en determinados grupos de activos y que trate de aprovecharse al máximo el efecto de diversificación de los portafolios. Estos límites están definidos por producto o por responsabilidades en la toma de riesgos. La mayoría de los límites que se tienen son valores máximos de VaR a los que se puede exponer un portafolio en particular, sin embargo, también se manejan alertas de pérdidas, stop loss y límites de sensibilidades especialmente en los portafolios de derivados. Los límites son aprobados por la Junta Directiva teniendo en cuenta el tamaño del patrimonio, complejidad y volatilidad de los mercados, así como nuestro apetito de riesgo; y son monitoreados diariamente y sus excesos o violaciones son reportados al Comité de Riesgo de Crédito.

Dentro de los procesos de control y monitoreo de riesgos de mercado se elaboran informes diarios y mensuales que incorporan un análisis de las medidas de riesgo y permiten hacer seguimiento a los niveles de exposición al riesgo de mercado y a los límites legales e internos establecidos para la Titularizadora. Estos informes se toman como insumos para la toma de decisiones en los diferentes Comités e instancias de la Titularizadora.

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2021 y 2020 (en pesos colombianos):

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2021	2020
Money Market	\$ (781.505)	\$ (353.431)
Deuda privada indexada	(131.331.176)	(291.825.600)
Deuda privada TF	(21.646.715)	(177.397.007)
Deuda pública tasa fija	(12.321.042)	(241.090.905)
Tips UVR y pesos / TECH	(254.700.727)	(509.389.858)
Deuda Pública UVR	(17.840.050)	(509.389.858)
Valor en Riesgo del Portafolio	(469.529.501)	(1.211.973.651)

**Análisis de calidad crediticia – Otros instrumentos financieros** - Para evaluar la calidad crediticia de una contraparte o emisor (determinar un nivel de riesgo o perfil) la Titularizadora se basa en un sistema de graduación: el externo que le permite identificar un grado de riesgo diferenciado por segmento y país y aplicar las políticas que sobre los emisores o contrapartes con diferentes niveles de riesgo se han establecido para limitar el impacto en la liquidez y/o el estado de resultados de la Titularizadora.

Sistema de graduación crediticia externo, el cual está dividido por el tipo de calificación que le aplica a cada instrumento o emisor; el plazo y el tipo de instrumento permite la asignación de un tipo de calificación según las metodologías que tienen asignadas las diferentes agencias calificadoras. Riesgo bajo: Se considera todas las posiciones grado inversión (desde AAA hasta BBB-), así como aquellos emisores que de acuerdo con la información disponible (estados financieros, información relevante, calificaciones externas, CDS, entre otros) reflejan una adecuada calidad crediticia.

#### **Análisis de la calidad de crédito**

	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Máximo exposición				
Riesgo de Crédito				
Riesgo Bajo	52.655.156	85.280.550	383.224	381.851



- Calidad crediticia de otros instrumentos financieros que no estén en mora ni deteriorados de valor
  - Títulos de deuda: El 100% de los títulos de deuda no están en mora.
  - Inversiones patrimoniales: Las posiciones no representan riesgos significativos.
- Análisis de la edad de los activos que están en mora, pero no deteriorados
  - Títulos de deuda: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
  - Inversiones patrimoniales: El portafolio no presenta activos en mora no deteriorados.
- La información correspondiente a la evaluación individual del deterioro al final del periodo para otros instrumentos financieros se detalla a continuación:

#### Títulos de deuda

	Valor de Mercado	
	31/12/2021	31/12/2020
Máximo exposición Riesgo de Crédito		
Negociables	\$ 52.655.156	\$ 85.280.550

*Riesgo de liquidez* - Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la Superintendencia Financiera considera necesario que aquellos tipos de entidades que se hallan más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a tales entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2021 y 2020 fueron 144% y 130% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

**6.3. Manejo de riesgos de las universalidades administradas** - Las actividades de las Universalidades las exponen a variedad de riesgos financieros, así como riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora colombiana como administradora de las Universalidades y por los bancos originadores de la cartera que dio origen a las Universalidades.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta la Universalidad:

- a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.
- b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas de los créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un crédito y el monto de recuperación final de dicho crédito.

El riesgo de crédito se puede mitigar a través de los Mecanismos de Cobertura de la Emisión, teniendo en cuenta que éste puede afectar las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad de conformidad con la prelación de pagos establecida en ella en el siguiente orden: ((i) pagos a los titulares de los derechos sobre los residuos, (ii) pagos a las series C y/o MZ; (iii) pagos a las series B; (iv) repago del saldo utilizado del mecanismo de cobertura parcial TC; (vi) pago a las series A; y (vii) atención de los egresos de cada emisión.

## 7. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

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 Superintendencia Financiera de Colombia 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.

**Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes** - Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las Normas Contables aceptadas en Colombia requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 sobre bases recurrentes:

*31 de diciembre de 2021*

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	7.341.009	-	-	7.341.009	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	52.601.162	-	-	52.601.162	-



	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	7.706.103	65.856	7.771.959	A*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	383.224	383.224	B*
Total inversiones a valor razonable	59.942.171	7.706.103	449.080	68.097.354	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para inversión	-	3.576.520	-	3.576.520	C*
	<u>\$ 59.942.171</u>	<u>\$ 30.088.315</u>	<u>\$ 449.080</u>	<u>\$ 90.479.566</u>	

31 de diciembre de 2020

	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	14.645.491	-	-	14.645.491	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	66.491.003	-	-	66.491.003	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	12.859.993	78.645	12.938.638	A*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	381.851	381.851	B*
Total inversiones a valor razonable	81.136.494	12.859.993	460.496	94.456.983	-
Propiedades de inversión	-	24.101.269	-	24.101.269	C*
Activos no corrientes mantenidos para inversión	-	4.303.974	-	4.303.974	C*
	<u>\$ 81.136.494</u>	<u>\$ 41.265.236</u>	<u>\$ 460.496</u>	<u>\$ 122.862.226</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 principalmente los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios, pero que no se constituyen como inversiones muy líquidas.



- B\* Los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio son registrados directamente en otros resultados integrales del periodo, tomando como base los resultados de la entidad emisora.
- C\* Las propiedades que corresponde a terrenos y 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.

*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.

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos al comienzo del período con los saldos de cierre de las mediciones de valor razonable clasificadas en Nivel 3.

*Diciembre de 2021*

	<b>Inversiones</b>	
Saldo al comienzo del periodo	\$	460.496
Adquisiciones		-
Ventas		-
Ajustes al valor razonable con abono a resultados		(12.790)
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio		<u>1.374</u>
Saldo final	<u>\$</u>	<u>449.080</u>

*Diciembre de 2020*

	<b>Inversiones</b>	
Saldo al comienzo del periodo	\$	594.430
Adquisiciones		-
Ventas		-
Ajustes al valor razonable con abono a resultados		(51.881)
Ajustes al valor razonable con abono al patrimonio		<u>(82.053)</u>
Saldo final	<u>\$</u>	<u>460.496</u>

**8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo en caja	\$ 7.443	\$ 6.537
Bancos y otras entidades financieras	<u>22.329.456</u>	<u>7.218.747</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 22.336.899</u>	<u>\$ 7.225.284</u>



Los anteriores saldos están libres de restricciones o gravámenes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen partidas por regularizar en las conciliaciones bancarias, así mismo no existen sobregiros en las cuentas bancarias.

El aumento corresponde a las operaciones realizadas con Fondo de Inversión Colectiva Abierto Efectivo a la Vista por \$2.000.000 y Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta por \$4.500.000 producto de las emisiones de títulos.

Los saldos en bancos devengan interés a tasas variables sobre la base del dinero depositado.

## 9. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de los Activos Financieros de Inversión:

	2021	2020
Inversiones negociables		
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 7.341.009	\$ 14.645.491
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	52.601.162	66.491.002
Títulos subordinados en proceso de Titularización	<u>7.706.103</u>	<u>12.859.993</u>
Total Inversiones negociables	<u>67.648.274</u>	<u>93.996.486</u>
Inversiones disponibles para la venta		
Acciones corporativas	383.224	381.851
Derecho Residual	<u>65.856</u>	<u>78.645</u>
Total Inversiones disponibles para la venta	<u>449.080</u>	<u>460.496</u>
Total inversiones	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>\$ 94.456.983</u>

Referente al año 2021, se realizó la venta y cancelación de títulos TES de todas las series, así mismo la disminución también corresponde a la venta valores en proceso de titularización.

A continuación, se muestra el portafolio de inversiones negociables por vencimiento:

2021

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2021
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 10.079.550	\$ 19.987.135	\$ 689.810	\$ 5.180.956	\$ 4.924.142	\$ 11.793.549	\$ 52.655.142
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>14.993.132</u>	-	-	-	-	-	<u>14.993.132</u>
Total	<u>\$ 25.075.965</u>	<u>\$ 19.987.135</u>	<u>\$ 689.810</u>	<u>\$ 5.180.956</u>	<u>\$ 4.924.142</u>	<u>\$ 11.793.530</u>	<u>\$ 67.648.274</u>



2020

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2020
Inversiones negociables en títulos de deuda	\$ 9.606.795	\$ 14.940.883	\$ 13.581.210	\$ 10.950.465	\$ 9.013.582	\$ 27.188.086	\$ 85.281.021
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>8.715.465</u>	-	-	-	-	-	<u>8.715.465</u>
Total	<u>\$ 18.322.260</u>	<u>\$ 14.940.883</u>	<u>\$ 13.581.210</u>	<u>\$ 10.950.465</u>	<u>\$ 9.013.582</u>	<u>\$ 27.188.086</u>	<u>\$ 93.996.486</u>

**Valores máximos, mínimo y promedio del portafolio** - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2021 y 2020 mencionado:

	2021	2020
Valor máximo	\$ 101.927.220	\$ 101.279.824
Valor mínimo	80.364.767	80.375.797
Valor promedio	92.881.744	92.401.067

**Composición por tipo de inversión**

Tipo de Inversión	2021		2020	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 10.079.550	14.80%	\$ 13.023.825	13.79%
TES	7.341.009	10.78%	14.645.491	15.50%
Bonos	15.286.440	22.45%	20.612.530	21.82%
Valores emitidos en proceso de Titularización (1)	12.242.055	17.98%	24.138.711	25.56%
Derecho Residual	65.856	0.10%	78.645	0.08%
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	7.706.103	11.32%	12.859.993	13.61%
Fondos de Inversión Colectiva	14.993.132	22.02%	8.715.936	9.23%
Disponibles para la venta	<u>383.224</u>	<u>0.56%</u>	<u>381.851</u>	<u>0.40%</u>
Total	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 94.456.983</u>	<u>100.00%</u>

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" valorados a precios de mercados.

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de las emisiones Pesos N-1 y Pesos N-7.

**Composición por tipo de emisor**

Sector emisor	2021		2020	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero	\$ 60.373.121	88.66%	\$ 79.429.640	84.09%
Entidades públicas	7.341.009	10.78%	14.645.491	15.50%



Sector emisor	2021		2020	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Otras	<u>383.224</u>	<u>0.56%</u>	<u>381.851</u>	<u>0.40%</u>
Total	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 94.456.983</u>	<u>100.00%</u>

**Composición por calificación crediticia**

2021

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta	
	Valor de mercado	Participación	Valor de inversión	Participación
AAA	\$ 36.779.413	54.37%	\$ -	-
AA+	3.563.190	5.27%	-	-
AA	1.767.049	2.61%	-	-
A+	1.226.132	1.81%	-	-
A	1.978.349	2.92%	-	-
Nación	7.341.009	10.85%	-	-
Acciones	-	0.00%	383.224	85.34%
Sin calificación	<u>14.993.132</u>	<u>22.16%</u>	<u>65.856</u>	<u>14.66%</u>
Total	<u>\$ 67.648.274</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 449.080</u>	<u>100.00%</u>

2020

Calificación	Negociables		Disponibles para la venta	
	Valor de mercado	Participación	Valor de inversión	Participación
AAA	\$ 52.813.178	56.19%	\$ -	-
AA+	12.758.798	13.57%	-	-
AA	1.694.894	1.80%	-	-
BB	1.235.563	1.31%	-	-
BBB+	2.132.625	2.27%	-	-
Nación	14.645.491	15.58%	-	-
Acciones	-	0.00%	381.851	82.92%
Sin calificación	<u>8.715.936</u>	<u>9.27%</u>	<u>78.645</u>	<u>17.08%</u>
Total	<u>\$ 93.996.486</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 460.496</u>	<u>100.00%</u>



## 10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:

	2021	2020
Comisiones (1)	\$ 1.053.440	\$ 1.137.970
Deudores (2)	<u>5.511.023</u>	<u>532.706</u>
Subtotal	6.564.463	1.670.676
A empleados	1.521	1.208
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>2.949.513</u>	<u>2.524.547</u>
Total deudores y otras cuentas por cobrar	<u>\$ 9.515.497</u>	<u>\$ 4.196.431</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de 36 Universalidades para el año 2021 y 56 para el año 2020.

(2) Está constituida por préstamos para gastos iniciales de las universalidades V2. \$N21 y U5 emitidas en 2021; Retenciones por cobrar, las cuales de acuerdo con los reglamentos son canceladas aplicando el contado comercial. La situación de mora es poco viable que se presente de acuerdo con la experiencia de pago que realizan nuestros principales clientes sobre estas cuentas por cobrar.

La variación entre 2021 y 2020 se origina por aumento del valor del saldo de gastos iniciales de las universalidades emitidas en 2021, las cuales fueron N21, U5 y V2; emitidas el 24/jun/2021, 7/oct/2021, 26/feb/2021, respectivamente.

(3) Corresponde principalmente a las Comisiones de Estructuración y Éxito 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 la 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.

## 11. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

Con fecha 25 de octubre de 2018, en desarrollo de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 la Titularizadora separó y aisló completamente de su patrimonio 44 inmuebles; tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasaron a conformar la Universalidad TIN. Con corte a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo en Titularizadora por Otros Activos Mantenidos para la Venta es:

### Inmueble

Calle 93 Barranquilla Riohacha (1)	\$ 3.576.520	\$ 3.576.520
	<u>-</u>	<u>727.454</u>
Total	<u>\$ 3.576.520</u>	<u>\$ 4.303.974</u>

(1) En el 2021, se rescindió la escritura del inmueble de Riohacha y se devolvió a su propietario Davivienda. Por otro lado la Titularizadora proyecta realizar un proceso de Titularización del inmueble de Barranquilla, primer semestre del año 2021.



Estos activos serán registrados inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable.

## 12. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2021	2020
12.1 Propiedades y equipo propios	\$ 6.805.771	\$ 566.081
12.2 Activos por derechos de uso	<u>81.375</u>	<u>3.627.189</u>
	<u>\$ 6.887.146</u>	<u>\$ 4.193.270</u>

### 12.1 Propiedades y equipo propios

Costo propiedades y equipo:		
Saldo al comienzo del año	\$ 2.185.202	\$ 2.434.875
Compras y adjudicaciones	8.667.671	84.610
Retiros / Ventas	<u>(2.544.239)</u>	<u>(334.283)</u>
Saldo costo al final del año	8.390.009	2.185.202
Depreciación acumulada:		
Saldo al comienzo del año	1.617.642	1.734.053
Depreciación del periodo con cargo a resultados	269.419	192.533
Retiros / Ventas	<u>(384.198)</u>	<u>(321.567)</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>1.502.863</u>	<u>1.619.121</u>
Saldo Neto al final del año	<u>\$ 6.805.771</u>	<u>\$ 566.081</u>

	Costo	Depreciación acumulada y deterioro	Importe en libros
Saldos al 31 de diciembre de 2021			
Edificios	\$ 6.041.555	\$ -	\$ 6.041.555
Equipo de oficina, enseres y accesorios	242.456	(198.497)	43.959
Equipo informático	1.614.513	(1.210.410)	404.103
Vehículos	<u>491.485</u>	<u>(175.330)</u>	<u>316.155</u>
Total	<u>\$ 8.390.009</u>	<u>\$ (1.584.238)</u>	<u>\$ 6.805.771</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020			
Equipo de oficina, enseres y accesorios	\$ 182.331	\$ (161.325)	\$ 21.006
Equipo informático	1.751.286	(1.348.776)	402.510
Vehículos	<u>251.585</u>	<u>(109.020)</u>	<u>142.565</u>
Total	<u>\$ 2.185.202</u>	<u>\$ (1.619.121)</u>	<u>\$ 566.081</u>



## 12.2 Activos por derechos de uso

	2021	2020
Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 3.627.189	\$ 5.229.084
Por ajuste del pasivo	<u>(3.269.706)</u>	<u>(1.083.598)</u>
Saldo costo al final del año	357.483	4.145.486
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>276.108</u>	<u>518.297</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 276.108</u>	<u>\$ 518.297</u>
Saldo Neto al final del año	<u>\$ 81.375</u>	<u>\$ 3.627.189</u>

La Compañía tuvo en arriendo las oficinas de su sede hasta el 16 de julio de 2021 en la Carrera 9 A 99 02 Oficina 702. El plazo promedio de los contratos de arrendamiento era de 1,5 años con opciones de prórroga anual automática por lo cual, en el momento del traslado de las oficinas, los arrendadores aplicaron clausula pena que contenía el documento.

El traslado se realizó a instalaciones de propiedades de Titularizadora, por lo cual se canceló el saldo que poseía a la cuenta Activos por derecho de Uso y se generó una reclasificación de Propiedades de Inversión a Propiedad y equipo.

Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas		
Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	\$ 264.482	\$ 518.297
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento	170.740	356.950
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor	79.283	37.100

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 14.

## 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana corresponde a inmuebles que se encuentran ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Valor razonable de los inmuebles:		
Saldo al comienzo del año	\$ 24.101.269	
Traslado a bienes en uso	(5.855.661)	
Ajustes al valor razonable (1)	<u>560.084</u>	
Saldo al final del año	<u>\$ 18.805.692</u>	

(1) El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S; las propiedades de inversión cuentan con pólizas de seguros que cubren sus principales riesgos.

Los ingresos por alquiler de propiedades ganados por la Compañía de sus propiedades de inversión, se encuentran clasificados como arrendamientos operativos, ascendieron a \$802.729 en 2021 y \$1.371.828 en 2020. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión, todos los cuales generaron ingresos por rentas en el año, ascendieron a \$43.704 2021 y \$186.793 en 2020.

#### 14. PASIVO POR ARRENDAMIENTOS

	2021	2020
Pasivo por arrendamientos	\$ <u>83.065</u>	\$ <u>3.933.160</u>
Total Pasivo por arrendamientos (1)	\$ <u>83.065</u>	\$ <u>3.933.160</u>

#### Análisis de vencimientos contractuales

Hasta un año	\$ -	\$ 656.321
Entre uno y cinco años	83.065	3.281.608
Más de cinco años	-	1.312.643

(1) La variación obedece a la cancelación del contrato de arrendamiento que tenía compañía de las oficinas de la calle 100, edificio del Citibank. El saldo al cierre del año 2021 corresponde a un vehículo adquirido en leasing, arrendamiento.

#### 15. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2021 y 2020 que ascienden a \$715.902 y \$226.324, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

#### 16. IMPUESTOS A LAS GANANCIA

##### 16.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Saldo a favor Renta	\$ 1.126.412	\$ 878.213
Retención en la fuente	<u>5.052</u>	<u>23.572</u>
Total	\$ <u>1.131.464</u>	\$ <u>901.785</u>
Industria y Comercio	\$ 44.806	\$ 37.775
Impuesto a las Ventas	1.104.830	700.338
Retención en la fuente	<u>415.312</u>	<u>309.405</u>
Total	\$ <u>1.564.948</u>	\$ <u>1.047.518</u>

**16.2 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados** - Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta de esta, debe ser liquidado a una tarifa general del 31% y 32% para el año 2021 y 2020, respectivamente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser determinado de acuerdo con los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no



regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Para los años 2021 y 2020, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

	2021	2020
Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	\$ 2.435.592	\$ 3.015.740
Ajuste de periodos anteriores	<u>(26.697)</u>	<u>(348.370)</u>
	2.408.894	2.667.370
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	<u>(277.472)</u>	<u>707.931</u>
Total impuesto sobre la renta reconocido en el periodo	<u>\$ 2.131.422</u>	<u>\$ 3.375.301</u>

El siguiente es un resumen de la reconciliación entre el total de gasto de impuesto sobre la renta calculado a las tarifas tributarias actualmente vigentes y el gasto de impuesto efectivamente registrado en el estado de resultados.

Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$ 6.294.976	\$ 10.137.555
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(471.735)	-
Valoración de comisiones	(219.044)	(595.104)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	(560.084)	466.758
Valoración de mercado portafolio	2.106.729	(1.245.305)
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	73.165	78.235
Impuesto de industria y comercio	244.716	268.260
Otros	461.639	708.917
Ingresos Renta Fiscal		
Ingresos comisión estructuración	<u>321.089</u>	<u>24.027</u>
Base de impuesto de renta	8.251.451	9.843.343
Tasa de impuesto	<u>31%</u>	<u>32%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	2.557.950	3.149.870
Descuentos tributarios	<u>(122.358)</u>	<u>(134.130)</u>
Gastos por impuesto de renta corriente	2.435.592	3.015.740
Anticipos y autorretenciones	<u>(3.562.004)</u>	<u>(3.893.953)</u>
Total (saldo a favor) impuesto corriente por pagar	<u>\$ (1.126.412)</u>	<u>\$ (878.213)</u>

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.



**Precios de transferencia** - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior, se encuentra sujeta a las regulaciones, que, con respecto a precios de transferencia, fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Durante el año 2019, la Compañía no realizó operaciones con Titularizadora Dominicana concluyendo que no existen condiciones para afectar el impuesto de renta de ese año.

La Compañía no ha completado el estudio técnico por las operaciones realizadas con vinculados del exterior durante el período 2020; sin embargo, la administración ha revisado y considera que las operaciones tuvieron un comportamiento similar a las realizadas durante el año 2018, por lo cual se considera que no existirá un impacto de importancia en la declaración de renta del período 2020.

**Ley de crecimiento económico** – El Gobierno Nacional expidió la Ley 210 de 2020 denominada “Ley de crecimiento económico”, que incorpora, entre otras, la siguiente disposición desde el 1 de enero de 2020:

**Impuesto sobre la Renta y Complementarios** – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia, obligadas a presentar declaración de renta será del 31% para el año gravable 2021 y 30% a partir del año gravable 2022.

Para el año 2020 se reduce la renta presuntiva al 0.5% del patrimonio líquido y a 0% a partir del 2021.

Adicionalmente, se incluye la deducción del 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagadas durante el año que tengan relación de causalidad con la actividad económica de la entidad. En el impuesto de industria y comercio, avisos y tableros (ICA) el contribuyente podrá tomar como descuento tributario del impuesto a la renta el 50% para el año gravable 2021, y del 100% a partir del año gravable 2022. El gravamen a los movimientos financieros será deducible el 50%.

## 17. INGRESOS DIFERIDOS

El saldo de los ingresos diferidos al 31 de diciembre comprendía:

	2021	2020
Ingresos anticipados	\$ <u>197.871</u>	\$ <u>282.393</u>
Total ingresos diferidos	\$ <u>197.871</u>	\$ <u>282.393</u>

Los ingresos anticipados corresponden a la comisión por garantía la cual es facturada de manera anual anticipada sobre las emisiones y cubren parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo con el prospecto. Durante el año 2020 se arrendó oficina de Titularizadora a la Organización de Naciones Unidas, quien realizó el pago del canon por anticipado. El movimiento es el siguiente:

	2020	Amortizaciones 2021	Aumentos de 2021	2021
Universalidad TIPS Pesos N9	\$ 21.662	\$ 25.392	\$ 15.666	\$ 11.936
Universalidad TIPS Pesos N-10	8.241	8.241	-	-
Universalidad TIPS Pesos N-11	9.550	14.196	8.518	3.872
Universalidad TIPS UVR U-1	21.792	22.903	11.110	9.999
Universalidad TIPS Pesos N-12	29.434	38.942	39.934	30.426
Universalidad TIPS Pesos N-13	54.866	57.789	35.081	32.158
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	6.849	7.082	2.783	2.551



	2020	Amortizaciones 2021	Aumentos de 2021	2021
FAO-ORGANIZACIÓN NAC. UNIDAS	<u>130.000</u>	<u>313.674</u>	<u>290.605</u>	<u>106.930</u>
Totales	<u>\$ 282.393</u>	<u>\$ 488.218</u>	<u>\$ 403.695</u>	<u>\$ 197.871</u>

	2019	Amortizaciones 2020	Aumentos de 2020	2020
Universalidad TIPS Pesos N7	\$ 1.155	\$ 1.155	\$ -	\$ -
Universalidad TIPS Pesos N8	3.787	3.787	-	-
Universalidad TIPS Pesos N9	33.020	41.143	29.785	21.662
Universalidad TIPS Pesos N-10	15.990	16.738	8.990	8.241
Universalidad TIPS Pesos N-11	17.333	30.702	22.919	9.550
Universalidad TIPS UVR U-1	32.374	39.638	29.056	21.792
Universalidad TIPS Pesos N-12	38.933	49.971	40.471	29.434
Universalidad TIPS Pesos N-13	68.269	73.257	59.854	54.866
UNIVERSALIDAD TIS PESOS H-1	9.215	9.838	7.472	6.849
FAO-ORGANIZACIÓN NAC. UNIDAS	<u>-</u>	<u>419.250</u>	<u>549.250</u>	<u>130.000</u>
Totales	<u>\$ 220.076</u>	<u>\$ 685.480</u>	<u>\$ 747.797</u>	<u>\$ 282.393</u>

## 18. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los siguientes son los pasivos que posee la Titularizadora Colombiana con corte a cada periodo por concepto de Beneficios a Empleados:

	2021	2020
Cesantías	\$ 180.152	\$ 214.416
Intereses sobre las cesantías	21.058	25.379
Vacaciones	311.353	306.024
Bonificaciones y capacitación (1)	<u>573.208</u>	<u>1.274.315</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 1.088.572</u>	<u>\$ 1.820.134</u>

El cálculo realizado sobre las prestaciones de ley se efectúa ajustado a la legislación vigente.

- (1) Corresponde principalmente al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso pagaderas en abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. En menor proporción corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones.

## 19. PROVISIONES

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones:

Por servicios	<u>\$ 115.450</u>	<u>\$ 10.148</u>
Total provisiones	<u>\$ 115.450</u>	<u>\$ 10.148</u>



El siguiente es el movimiento de las provisiones:

	2021	2020
Saldo Inicial	\$ 10.148	\$ 20.148
Más		
Provisión	226.486	51.400
Menos		
Utilización	<u>(121.174)</u>	<u>(41.400)</u>
Saldo Final	<u>\$ 115.460</u>	<u>\$ 10.148</u>

## 20. IMPUESTO DIFERIDO PASIVO, NETO

**Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria** - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos. dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos. calculados y registrados en los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversarán.

*Periodo terminado en 31 de diciembre de 2021*

	2020	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2021
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 383.539	\$ (154.423)	\$ -	\$ 229.116
Otros	70.339	(39.656)	-	30.683
Diferencia en cambio	15.760	(41.607)	-	(25.847)
Otros deudores	<u>37.136</u>	<u>27.934</u>	<u>-</u>	<u>65.070</u>
Subtotal	506.774	(207.752)	-	299.022
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	996.040	(509.792)	-	486.248
Propiedades de inversión	2.336.224	(512.980)	-	1.823.244
Propiedades y equipo	220.305	485.908	23.527	729.740
Activos mantenidos para la venta	<u>272.768</u>	<u>51.640</u>	<u>-</u>	<u>324.408</u>
Subtotal	<u>3.825.337</u>	<u>(485.224)</u>	<u>23.527</u>	<u>3.363.640</u>
Total	<u>\$ 3.318.563</u>	<u>\$ (277.472)</u>	<u>\$ 23.527</u>	<u>\$ 3.064.618</u>



Periodo terminado en 31 de diciembre de 2020

	2019	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2020
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 369.268	\$ 14.271	\$ -	\$ 383.539
Otros	107.425	(37.087)	-	70.339
Diferencia en cambio	12.303	3.457	-	15.760
Otros deudores	<u>254.409</u>	<u>(217.272)</u>	<u>-</u>	<u>37.136</u>
Subtotal	743.405	(236.631)	-	506.774
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	884.365	111.674	-	996.040
Propiedades de inversión	2.382.901	(46.676)	-	2.336.225
Propiedades y equipo	(79.037)	299.342	-	220.305
Activos mantenidos para la venta	<u>165.809</u>	<u>106.959</u>	<u>-</u>	<u>272.768</u>
Subtotal	<u>3.354.038</u>	<u>471.299</u>	<u>-</u>	<u>3.825.337</u>
Total	<u>\$ 2.610.633</u>	<u>\$ 707.931</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3.318.563</u>

El 14 de septiembre del año 2021, el Gobierno Nacional expide la Ley 2155 o Ley de Inversión Social; dentro de los aspectos a resaltar en dicha ley se encuentra el incremento de la tarifa del impuesto sobre la renta a partir del año 2022, el cual pasa de una tarifa del 31% a un 35% a partir del año 2022. De esta manera, desaparece la reducción gradual en la tarifa, que de acuerdo con el inciso primero del artículo 240 del E.T. para el año 2022 y siguientes sería del 30%.

Así mismo, se extiende en el tiempo la obligación de liquidar los puntos adicionales al impuesto de renta por parte de las instituciones financieras que tengan una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT.

## 21. PATRIMONIO

**21.1 Capital** - Titularizadora es una Sociedad Anónima. La composición de su capital se detalla a continuación:

El capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$59.855.375.

**21.2 Reservas** - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2021 y 2020, estaban constituidas así:

	2021	2020
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 32.786.163	\$ 31.908.175
Reserva legal	-	877.988
Reservas ocasionales	<u>(2.858.473)</u>	<u>-</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 29.927.690</u>	<u>\$ 32.786.163</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.

**21.3 Dividendos decretados y pagados** – Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2021 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$211.24 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$12.643.796, correspondiendo en su totalidad a distribución de utilidades.

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2020 se decretaron y pagaron dividendos en efectivo de \$211.24 por acción sobre 59.855.375 acciones ordinarias para un valor total de \$12.643.796, correspondiendo en su totalidad a distribución de utilidades.

## 22. INGRESOS

### 22.1 Ingresos de actividades ordinarias

	2021	2020
Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 4.705.574	\$ 755.956
Comisión por administración de las universalidades (2)	12.086.474	14.153.698
Comisión por Servicios prestados en el exterior (3)	224.878	381.936
Comisiones de éxito y garantía (4)	1.731.286	1.853.566
Intereses de cartera de créditos hipotecarios (5)	556.964	664.790
Ingreso neto por valoración de inversiones (6)	1.157.095	5.496.819
Rendimientos financieros y otros intereses (7)	594.113	1.528.665
Por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta (8)	-	248.480
Procesos de certificación (9)	181.500	-
Diferencia en cambio	<u>19.268</u>	<u>281</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 21.257.152</u>	<u>\$ 25.084.191</u>

- (1) Comisión de estructuración: se causa al inicio en la fecha inicial de cada Emisión para ser pagada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas. El origen del aumento del rubro radica en la generación de nuevas Universalidades en el año 2021.
- (2) Comisión de administración: se causa mensualmente y es pagadera por cada mes durante el Término de Vigencia de la Emisión, calculada sobre el saldo de capital total de los títulos en cada fecha de Liquidación. La disminución de un periodo a otro obedece a la disminución de la base de calculo producto de los pagos realizados durante el año. Esta disminución no alcanzó a ser compensada con las nuevas emisiones.
- (3) Ingresos por servicios a Titularizadora Dominicana.
- (4) Comisión de garantía: Comisión a favor de la Titularizadora que se causa mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia. Esta comisión se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos en cada fecha de Liquidación. La variación de un periodo a otro obedece a la disminución de la base de calculo producto de los pagos realizados durante el año.
- (5) Los ingresos por intereses corresponden a la cartera de crédito en los días de tenencia de este activo financiero, antes de separación patrimonial en la universalidad. Esto para las Universalidades emitidas en el período.



- (6) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones.
- (7) Los Rendimientos financieros y otros intereses son generados en depósitos a la vista y financiación de gastos iniciales a las universalidades.
- (8) Los ingresos por venta de activos no corrientes mantenidos para la venta, en desarrollo del proceso de Titularización Inmobiliaria en 2020.
- (9) Ingreso generado por proceso de certificación realizado a entidades interesadas en convertirse en emisores de titularización.

### 22.2 Otros ingresos –

	2021	2020
Arrendamientos (1)	\$ 1.281.205	\$ 1.853.426
Recuperación de provisión	471.735	-
Por venta de Inversiones	19.924	18.430
Reajuste de la Unidad de Valor Real	106.146	-
Valorización propiedad inversión	-	-
Otros	<u>573.344</u>	<u>66.218</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 2.452.354</u>	<u>\$ 1.938.074</u>

- (1) Correspondiente principalmente al ingreso por arrendamiento de los inmuebles mantenidos para la venta. Estos ingresos por arrendamiento disminuyeron debido al traslado de activos a la Universalidad TIN realizada en el mes de febrero de 2020.

## 23. GASTOS

### 23.1 Gastos de personal –

Sueldos y salarios	\$ 6.963.767	\$ 6.709.538
Gastos de Seguridad Social	749.170	748.480
Prestaciones sociales	817.551	855.572
Gastos por pensiones	930.740	837.882
Otros beneficios (1)	924.318	1.397.035
Otro - representación capacitación dotaciones-	205.626	342.371
Indemnizaciones	<u>56.116</u>	<u>-</u>
Total gastos de personal	<u>\$ 10.647.288</u>	<u>\$ 10.890.877</u>

- (1) Principalmente corresponde a Bonificaciones a directivos por cumplimiento de metas.

### 23.2 Otros gastos operativos

Mantenimiento	\$ 61.897	\$ 60.709
Contribuciones y afiliaciones	724.142	650.337
Adecuaciones	410.164	186.793
Procesamiento de datos	280.572	284.477
Publicidad y propaganda	182.901	47.229
Impuestos y tasas (1)	605.424	637.150
Eventos	80.946	45.339
Otros gastos operativos (2)	670.932	1.030.986

	2021	2020
Seguros	156.428	144.326
Multas y sanciones	<u>111.402</u>	<u>-</u>
Total de gastos	<u>\$ 3.284.808</u>	<u>\$ 3.087.346</u>

(1) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial de los activos catalogados como propiedades de inversión y el impuesto de industria y comercio.

(2) El valor principal de los que componen este rubro es la desvalorización de las propiedades de inversión, con base en avalúo realizado bajo los estándares técnicos establecidos.

#### 24. PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las transacciones y saldos con accionistas y de los pagos efectuados a los directivos y a los miembros de la Junta Directiva:

Año 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos	Totales
<b>Activo</b>					
Cuentas bancarias	\$ 22.329.456	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.329.456
Inversiones - CDT's (1)	8.053.190	-	-	-	8.053.190
Inversiones - Bonos	-	-	-	-	-
Inversiones – Acciones	-	383.224	-	-	383.224
Deudores	-	53.594	-	-	53.594
<b>Pasivo</b>					
Proveedores (2)	3.767	-	-	-	3.767
Otros pasivos	6.837	-	-	-	6.837
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal (3)	-	-	-	1.300.775	1.300.775
Gastos financieros	1.039.822	-	-	-	1.039.822
Honorarios y comisiones	27.646	-	194.490	-	222.136
<b>Ingresos</b>					
Ingresos financieros	1.426.242	-	-	-	-
Comisiones	-	224.878	-	-	1.426.242
Sustitución de Cartera	52.009	-	-	-	224.878
Arrendamientos (4)	388.247	-	-	-	52.009
Otros ingresos	791	380.833	-	-	388.247
Compra de cartera (5)	562.704.971	-	-	-	562.704.971

Año 2020	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos	Totales
<b>Activo</b>					
Cuentas bancarias	\$ 7.085.656	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.085.656
Inversiones - CDT's (1)	9.926.455	-	-	-	9.926.455
Inversiones - Bonos	7.026.420	-	-	-	7.026.420
Inversiones – Acciones	-	381.851	-	-	381.851
Deudores	4.824	46.208	-	-	51.032
<b>Pasivo</b>					
Proveedores (2)	13.003	-	-	-	13.003



Año 2020	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos	Totales
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal (3)	-	-	-	1.112.228	1.112.228
Gastos financieros	6.681	-	-	-	6.681
Honorarios y comisiones	-	-	203.450	-	203.450
<b>Ingresos</b>					
Ingresos financieros	480.121	-	-	-	480.121
Comisiones	-	381.936	-	-	381.936
Sustitución de Cartera	26.711	-	-	-	26.711
Arrendamientos (4)	452.552	-	-	-	452.552
Otros ingresos	-	29.046	-	-	29.046

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Saldos de tarjetas de crédito por pagar.
- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (4) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.
- (5) Durante el año 2021 la compra de la cartera hipotecaria titularizada en las universalidades fue realizada a el accionista Banco Davivienda; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.

## 25. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA

La Compañía no presenta litigios en contra o a favor, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

## 26. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del sistema de control interno de la compañía y estas se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, Junta Directiva, directores y empleados. En consideración con la regulación vigente, la compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

**Junta Directiva y alta gerencia** - La Junta Directiva y la Administración de la Titularizadora en el desarrollo de sus obligaciones mantienen un conocimiento suficiente y adecuado sobre la estructura del negocio y de los procesos que se realizan en la Compañía y han sido informados de forma periódica sobre los ajustes y actualizaciones realizados a los elementos y procedimientos que integran el Sistema de Control Interno. De manera particular, la Junta ha conocido y evaluado los principales riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos y sobre los cuales en conjunto con la Alta Gerencia ha definido las estrategias y medidas necesarias para su mitigación. Además, fue informada sobre los resultados de las evaluaciones realizadas por la revisoría fiscal, auditoría externa y por la función de control sobre los procesos y aspectos relevantes de la Compañía.

Dentro de sus facultades la Junta ha tomado las decisiones correspondientes y ha intervenido en la aprobación de límites, determinación de políticas, evaluación y seguimiento a la consecución de las metas trazadas por la organización, apoyando así el cumplimiento del objeto social de la Compañía, todo de conformidad con las atribuciones que le fueron otorgadas en los Estatutos Sociales.

**Políticas y división de funciones** - Las políticas que rigen el sistema de control interno y que incluye las requeridas para la gestión de los riesgos, han sido impartidas desde la Junta Directiva y hacen parte integral del desarrollo de los procedimientos en las áreas de negocio de la Compañía. Existen áreas especializadas e independientes entre sí, que identifican, estiman, controlan y gestionan los diferentes riesgos en las actividades de la sociedad, reportando su contenido y cumplimiento directamente a la Junta Directiva y a los comités e instancias correspondientes.

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del sistema de control interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando mantener una política integral de la estructura de sus activos, pasivos tanto de la Compañía como de las universalidades que administra y las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización.

**Reportes a la Junta Directiva** - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con el orden del día que se les remite con antelación a sus reuniones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía, seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, y iv) Comité Gobierno Corporativo. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

La Junta Directiva a través de los Comités de Inversiones y el Comité de Administración de Activos y Pasivos, mantiene un seguimiento y monitoreo oportuno sobre las acciones y estrategias emprendidas para alcanzar los objetivos financieros, el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, la cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería. Igualmente, a través del Presidente, es informada sobre las principales acciones desarrolladas para fortalecer la gestión de riesgo operativo y para mantener los riesgos en los niveles de tolerancia establecidos.

**Infraestructura tecnológica** - La compañía cuenta con sistemas de información que le permiten la ejecución adecuada de sus procesos y actividades, permitiéndole generar la información y los resultados necesarios de acuerdo con el tipo de operación y volumen del negocio. Los proyectos de actualización y fortalecimiento tecnológico se realizan acorde con el plan estratégico definido para tal efecto. Por su parte, para el control y la gestión de los riesgos se cuenta con herramientas tecnológicas que permiten realizar monitoreo a las políticas y límites de riesgo de mercado y facilitan la gestión de riesgo operativo.

**Metodologías para medición de riesgos** - De acuerdo con la normatividad vigente la compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, operativo y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas y establecer su exposición a los riesgos inherentes al negocio.

En la Nota 27 Gestión de Riesgo se detallan las metodologías usadas para la medición de los riesgos aplicables a la compañía.

**Estructura organizacional** - La estructura organizacional de la Compañía ha sido definida bajo los criterios de autoridad, responsabilidad y supervisión, lo que garantiza que exista independencia en la definición y aplicación de procedimientos de control y en las actividades de verificación que se realizan sobre el funcionamiento del control interno. Los roles y responsabilidades de cada uno de los órganos que conforman la estructura se han definido, documentado y actualizado de manera apropiada.



De manera particular, existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y cumplimiento de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta Directiva fija la pauta para el manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores del desarrollo del negocio.

**Recurso humano** - La Compañía cuenta con un recurso humano calificado, de experiencia y de excelente nivel profesional.

Las personas involucradas en el análisis, medición y gestión de riesgos poseen la experiencia, formación profesional y aptitudes necesarias para el ejercer sus funciones de manera adecuada.

**Verificación de operaciones** - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la integralidad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales, existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

**Auditoría** - El Sistema de Control Interno (SCI) de la Titularizadora Colombiana, se encuentra estructurado acorde a los requisitos y elementos definidos en la regulación emitida por la Superintendencia Financiera y dentro de la cual se encuentra la auditoría interna, la revisoría fiscal y la auditoría externa. Estos órganos, según la normatividad aplicable, establecen los planes de auditoría en los que se describen las operaciones, procesos, actividades y demás elementos de control interno sujetos a revisión.

En el plan anual de auditoría interna, de revisoría fiscal y auditoría externa aprobados por el Comité de Auditoría, se mantienen períodos específicos dedicados al conocimiento y verificación de las operaciones de la Compañía y a la evaluación de la efectividad del sistema de control interno. Las revisiones efectuadas por los órganos de control, permiten verificar la definición y aplicación de las políticas de control interno, la efectividad del SCI y el cumplimiento de la normatividad vigente para la administración de riesgos.

Durante el 2021 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operativos y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

## 27. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

**Administración del Riesgo Operacional** - El sistema de administración de riesgo operacional (SARO) está definido de acuerdo con el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. La gestión de este riesgo se encuentra soportado en políticas y directrices definidas por la Junta Directiva y en la metodología necesaria para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos potenciales que pueden afectar el logro de los objetivos de cada uno de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgo operacional se encuentran definidos entre otros aspectos, las políticas que orientan su ejecución, la estructura organizacional que lo respalda, los procedimientos establecidos para el registro de eventos de riesgo y las medidas y procedimientos requeridos para un adecuado plan de continuidad de negocio.

La gestión de riesgo operacional se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

- Reconocer el riesgo operacional como una categoría de riesgo relevante y diferente a los riesgos de mercado, de liquidez, de crédito y de lavado de activos y financiación del terrorismo y que se gestiona y se evalúa



continuamente para detectar en forma proactiva situaciones de riesgo operacional que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades relacionadas con el proceso de titularización.

- Las políticas y procedimientos del SARO están alineadas con las estrategias del negocio.
- Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARO en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.
- Se cuenta con un Comité SARO que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARO aprobados por la Junta Directiva, analizar el comportamiento de los riesgos identificados y de analizar sobre los eventos de riesgo operacional los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.
- El riesgo operacional inherente se evalúa para todos los procesos, productos y sistemas requeridos para el negocio de titularización.
- La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de interrupción de sus operaciones.

Al cierre del 2021 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,14 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 20 matrices de riesgo, se tienen identificados 222 riesgos, de ellos 17 calificados en criticada “media”, los restantes 205 están en escala de riesgo bajo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación.

Se presentaron 19 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos. Ningunos de los eventos generaron pérdida económica para la Compañía.

**Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo** - Respecto al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y en cumplimiento de lo definido en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, la Compañía tiene implementado el SARLAFT, sistema conformado por las políticas generales y normas de conducta establecidas por la Junta Directiva, por los procedimientos y mecanismos necesarios para la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT, dentro de los cuales se destaca el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la Compañía, por los procedimientos establecidos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra y arrendamientos de inmuebles, por las actividades de control necesarias para el monitoreo de operaciones y por la debida y oportuna remisión de los reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control.

El despliegue metodológico del SARLAFT en la Titularizadora establece la identificación de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para cada uno de los factores de riesgo, su evaluación se enmarca bajo los parámetros de calificación definidos por la Compañía y con el principio seguimiento permanente por parte de las áreas e instancias correspondientes.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.87 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la Compañía corresponde a nivel de riesgo bajo.

La Compañía mantiene dentro de sus procedimientos internos, la política de no realizar transacciones en efectivo con sus clientes y terceros. Igualmente, por la naturaleza de la actividad desarrollada, las operaciones de colocación primaria de títulos en desarrollo de procesos de titularización se ejecutan exclusivamente a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que deben realizar la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

En cuanto a las medidas de control sobre los activos titularizados y administrados por las diferentes entidades, se adelantó dentro de los procesos de certificación y recertificación, la evaluación al cumplimiento de los requisitos que sobre SARLAFT le son aplicables a las entidades originadoras y administradoras de cartera; además, se mantuvo las provisiones contractuales necesarias con dichas entidades para la prevención y control del riesgo de LA/FT.

La Compañía cumplió con su deber de remitir a la UIAF los reportes requeridos dentro de los plazos establecidos; además, sobre las oportunidades de mejora formuladas por la revisoría fiscal y la función de control interno, se adelantaron los planes de acción correspondientes.

## 28. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el nivel de capital era \$96.745.304 y \$94.391.169, respectivamente.

## 29. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 144% y 130%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.

## 30. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
TIPS PESOS N-1	\$ 14.234.111	\$ 20.331.846
TIPS PESOS N-2	20.895.407	30.238.851
TIPS PESOS N-3	23.494.370	33.005.137
TIPS PESOS N-4	30.330.725	42.396.529
TIPS PESOS N-5	33.399.537	45.087.611
TIPS PESOS N-6	17.413.084	25.869.862
TIPS PESOS N-7	48.633.843	68.778.476
TIPS PESOS N-8	23.612.222	34.075.798
TIPS PESOS N-9	99.368.928	141.254.089
TIPS PESOS N-10	59.414.662	87.850.128
TIPS PESOS N-11	73.405.331	108.631.455
TIPS PESOS N-12	108.244.620	158.713.745
TIPS PESOS N-13	123.491.846	178.432.408
TIPS PESOS N-14	130.773.225	186.695.065
TIPS PESOS N-15	134.062.636	196.074.856
TIPS PESOS N-16	133.995.232	193.573.556
TIPS PESOS N-17	116.313.022	170.048.340
TIPS PESOS N-18	193.449.902	275.705.578
TIPS PESOS N-19	224.832.775	322.239.318
TIPS PESOS N-20	264.016.808	390.082.632
TIPS PESOS N-21	281.414.147	-



	2021	2020
TIPS UVR U-1	130.326.739	165.610.958
TIPS UVR U-2	138.100.819	177.280.680
TIPS UVR U-3	286.616.446	361.480.787
TIPS UVR U-4	249.018.742	306.463.754
TIPS UVR U-5	242.354.156	-
TIS PESOS H-1	18.095.034	26.320.668
TIS PESOS H-2	29.895.784	38.751.795
TIL PESOS L-2	11.410.065	31.778.181
TIL PESOS L-3	25.500.990	60.476.771
TIL PESOS L-4	55.763.294	63.325.468
TER IPC R-1	36.579.470	43.753.432
TIV V-1	60.061.203	70.627.680
TIV V-2	45.735.039	-
TIN	446.528.098	289.907.311
TIPS E1	66.809	78.483
VIS E8	-	\$228.684
NO VIS E8	-	3.129.470
TIPS E8	-	3.323.451
TIPS E9	-	4.795.106
TIPS PESOS E6	-	2.255.287
TIPS PESOS E7	-	5.061.968
TIPS PESOS E8	-	3.927.818
TIPS E10	-	5.236.532
TIPS PESOS E9	-	5.089.945
TIPS PESOS E10	-	7.633.438
TIPS PESOS E11	-	6.233.361
TIPS PESOS E12	-	5.029.169
TIPS PESOS E13	-	2.905.358
TIPS E11	-	4.863.082
TIPS PESOS E14	-	15.809.835
TIPS PESOS E15	-	29.995.465
TIPS E12	-	21.770.155
TIPS PESOS E16	-	137.560.616
TIPS E13	-	33.664.844

En el mes de noviembre de 2021 se realizó la cancelación de Universalidades que poseían casual de terminación, ya que su cartera cumplió con el pago de la totalidad de títulos generados.

### 31. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación adicional en las notas a los estados financieros.

### 32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue autorizada por la Junta Directiva el 17 de febrero de 2022, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos de acuerdo con lo requerido por el Código de Comercio.





## TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

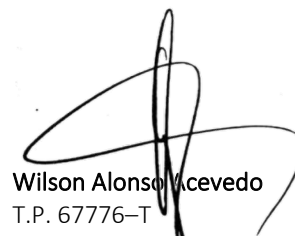
### Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la “Compañía”) finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales se han tomado fielmente de libros. 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.

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 17 de febrero de 2022. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

  
Andrés Lozano Umaña  
Representante Legal

  
Wilson Alonso Acevedo  
T.P. 67776-T  
Contador Público

