

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

*Estados Financieros Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los Períodos de Tres Meses Terminados el 31 de marzo de 2021 y 2022 e Informe del Revisor Fiscal.*



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

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

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS, al 31 de marzo de 2022, y los correspondientes estados condensados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

### Alcance de la Revisión

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

### Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS al 31 de marzo de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminados en esa fecha, de conformidad

con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



HAYDER ROMERO

Revisor Fiscal

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

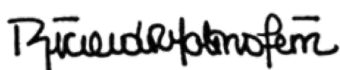
13 de mayo de 2022.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO - ASSETS</b>			
Efectivo - Cash	4	\$ 29.005.793	\$ 22.336.899
Inversiones - Investments	5	60.780.609	68.097.354
Cuentas por cobrar - Accounts receivable	6	10.023.971	9.515.497
Activo por impuesto corrientes		1.660.749	1.131.464
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Non-current assets held for sale	7	3.438.000	3.576.520
Otros activos - Other assets		180.012	193.631
Activos materiales - Tangible assets		6.686.339	6.887.146
Propiedades de inversión - Investment property	8	18.805.692	18.805.692
Activos Intangibles - Intangible assets		86.444	128.455
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 130.667.609</b>	<b>\$ 130.672.658</b>
<b>PASIVO - LIABILITIES</b>			
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		\$ 76.404	\$ 83.065
Cuentas por pagar - Accounts payable	9	324.564	715.902
Pasivo por impuestos corrientes		1.563.654	1.564.948
Otros pasivos - Other liabilities		88.863	197.871
Obligaciones laborales - labor obligations		861.876	1.088.572
Provisiones - Provisions		361.683	115.460
Impuesto diferido pasivo, neto - Deferred tax liability, net		2.964.862	3.064.618
<b>Total pasivos</b>		<b>\$ 6.241.906</b>	<b>\$ 6.830.436</b>
<b>PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY</b>			
Capital social - Capital stock		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.344.045	29.927.690
Prima en Colocación de acciones - Share premium		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		20.630.145	20.826.022
Ganancias del ejercicio - Period earnings		779.358	4.163.554
Ganancias acumuladas - Accumulated earnings		3.747.199	-
<b>Total patrimonio</b>		<b>\$ 124.425.703</b>	<b>\$ 123.842.222</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 130.667.609</b>	<b>\$ 130.672.658</b>


Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
Representante Legal Suplente



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



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ  
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 INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
<b>Ingresos de operaciones ordinarias generadas - Income from ordinary operations</b>		<b>\$ 5.345.782</b>	<b>\$ 4.831.272</b>
Ingresos financieros de cartera - Accounts receivable financial income		233.960	98.269
Ingresos financieros operaciones del mercado - Money market financial income	4	414.992	69.206
Por valoración de inversiones a valor razonable - Valuation of fair value investments	5	698.307	74.602
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	10	3.582.335	3.981.022
Arrendamientos - Leases		314.147	324.995
Por venta de propiedades, planta y equipo - For sale of property, plant and equipment		45.457	0
Diversos - Miscellaneous		56.584	283.178
<b>Gastos de operaciones - Operating expenses</b>		<b>\$ 4.101.459</b>	<b>\$ 4.008.228</b>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Interest on loans from banks and other liabilities		60.957	74.507
Comisiones bancarias		6.532	3.313
Legales - legal fees		5.549	2.444
Beneficios a empleados - Employee benefits		2.766.672	2.703.053
Pérdida por venta de inversiones		3.920	0
Honorarios - Fees		243.381	267.712
Impuestos - Taxes		110.641	103.474
Arrendamientos - Leases		14.190	81.439
Contribuciones y afiliaciones - contributions and memberships		225.169	195.003
Seguros - Insurance		37.968	37.463
Adecuación e instalación - Installation and modifications		0	1.510
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		2.412	9.500
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and Sanctions, litigations, indemnities		0	454
Deterioro - Provisions	7	138.520	0
Depreciaciones - Depreciations		105.320	44.319
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-us depreciations		11.625	113.350
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		94.635	107.499
Cambios - Changes		4.890	18.566
Diversos - Miscellaneous		269.078	244.622
<b>Impuestos a la ganancia - Income tax</b>		<b>\$ 464.965</b>	<b>\$ 272.394</b>
Impuesto de renta - Income tax		464.965	272.394
<b>Ganancias del ejercicio - Period earnings</b>		<b>\$ 779.358</b>	<b>\$ 550.650</b>
Otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income			
Partidas que no se reclasificarán a los resultados:			
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred property revaluation tax		4.937	0
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments		(15.091)	78.792
Partidas que se reclasificarán a los resultados:			
Valoración inversiones disponibles para la venta - Valuation of investments available for sale	5	(185.723)	70.393
<b>Total Otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income</b>		<b>\$ (195.877)</b>	<b>\$ 149.185</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>		<b>\$ 583.481</b>	<b>\$ 699.835</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
 Representante Legal Suplente



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



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta profesional No. 185306 - T  
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.




TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

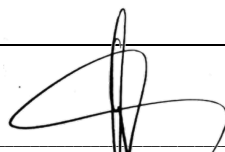
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2022 Y 2021  
 (En miles de pesos colombianos)

	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 2020	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 32.786.163	\$ 0	\$ 6.762.257	\$ (363.358)	\$ 20.976.265	\$ 129.086.283
Traslado a resultados acumulados - Transfer to accumulated results	-	-	-	6.762.257	(6.762.257)	-	-	-
Ganancia del ejercicio - Exercise Gain	-	-	-	-	550.650	-	-	550.650
Liberación reserva - reserve release	-	-	(2.858.473)	2.858.473	-	-	-	-
Distribución utilidades - Profit distribution	-	-	-	(9.620.730)	-	-	-	(9.620.730)
Movimiento otro resultado integral - Movement other comprehensive income	-	-	-	-	-	149.185	-	149.185
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 29.927.690	\$ 0	\$ 550.650	\$ (214.173)	\$ 20.976.265	\$ 120.165.388
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 29.927.690	\$ 0	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222
Traslado a resultados acumulados - Transfer to accumulated results	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-
Ganancia del ejercicio - Exercise Gain	-	-	-	-	779.358	-	-	779.358
Constitución reserva legal - Constitution legal reserve	-	-	416.355	(416.355)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Movement other comprehensive income	-	-	-	-	-	(195.877)	-	(195.877)
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 9.069.581	\$ 30.344.045	\$ 3.747.199	\$ 779.358	\$ (346.120)	\$ 20.976.265	\$ 124.425.703

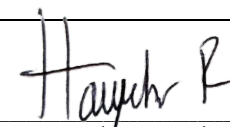
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
 Representante Legal Suplente



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



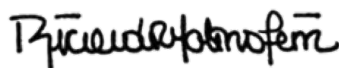
HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta profesional No. 185306 - T  
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
 (Ver mi informe adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia del ejercicio - Exercise Gain	\$	779.358	\$ 550.650
Ajustes para conciliar el resultado neto del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		138.520	44.319
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		105.320	113.350
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento - Interest expense on lease liabilities		0	74.287
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		94.635	107.499
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(698.307)	(74.601)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		138.520	0
Diferencia en cambio no realizada - Unrealized exchange difference		(4.890)	18.566
Impuesto a las ganancias - income tax		464.965	0
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Increase in trade debtors and other accounts receivable		(503.584)	(949.705)
Disminución de otros activos - Decrease in other assets		13.619	5.938
Disminución de activos intangibles - Decrease in intangible assets		(52.624)	(29.419)
Disminución de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(391.338)	(144.941)
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		(226.696)	(126.950)
Aumento Disminución Impuestos - Increase Decrease Taxes		(1.095.300)	265.663
Incremento (disminución) de provisiones - Increase (decrease) in provisions		246.223	(73.574)
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		(109.008)	(312.755)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1.100.587)	(531.673)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución de propiedades y equipo - Decline in property and equipment		(38.096)	0
Disminución (Incremento) de inversiones - Decrease (Increase) of investments		7.814.238	(2.240.716)
Incremento de fondos de inversión colectiva - Increase in collective investment funds		0	(309.617)
Venta de inversiones negociables - Sale of negotiable investments		0	7.144.891
Valoración de residual - Residual Valuation		0	(446)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		7.776.142	4.594.112
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(6.661)	(164.080)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(6.661)	(164.080)
AUMENTO EN EL EFECTIVO		6.668.894	3.898.359
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		22.336.899	7.225.284
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>\$</b>	<b>29.005.793</b>	<b>\$ 11.123.643</b>

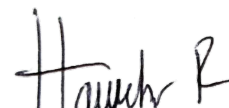
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
Representante Legal Suplente



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



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ  
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 INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

---

### 1. ENTIDAD REPORTANTE

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

### 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENDADOS

#### 2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2021 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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





## 2.2 Políticas Contables

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2021 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

## 2.3. Uso de estimaciones y juicio

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

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021.

## 3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. Un precio sucio es aquel que incluye los intereses causados y pendientes sobre el título, desde la fecha de emisión o último pago de intereses hasta la fecha de cumplimiento de la operación de compraventa.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean



observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.

3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

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

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

**31 de marzo de 2022**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valoración
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.663.310	-	-	2.663.310	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	51.269.308	-	-	51.269.308	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	6.409.278	66.625	6.475.903	A*
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	372.088	372.088	B*
Total inversiones a valor razonable	53.935.618	6.409.278	438.713	60.780.609	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	-	3.438.000	-	3.438.000	C*
	<u>\$ 53.935.618</u>	<u>\$ 28.652.970</u>	<u>\$ 438.713</u>	<u>\$ 83.024.301</u>	



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	-
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 la venta	-	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>	

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.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo. La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los



valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo con los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 2.

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

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.

### 31 de marzo de 2022

	<b>Inversiones</b>
Saldo al comienzo del periodo	\$ 449.080
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	769
Ajustes al valor razonable con abono al ORI	(11.136)
Saldo final	<u>\$ 438.713</u>

### 31 de diciembre de 2021

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

**Transferencias entre jerarquías del valor razonable** – Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

#### 4. EFECTIVO – CASH

	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Efectivo en caja	\$ 7.071	\$ 7.443
Bancos y otras entidades financieras	<u>28.998.722</u>	<u>22.329.456</u>
Total (1)	<u>\$ 29.005.793</u>	<u>\$ 22.336.899</u>

(1) Su aumento se da principalmente por los recaudos de las comisiones por concepto de comisiones de



administración y de estructuración relativas a las Universalidades vigentes.

Lo anterior generó mayores intereses sobre los recursos depositados en las cuentas bancarias que se reconocen en la línea de ingresos financieros operaciones del mercado dentro del estado de resultados que al 31 de marzo de 2022 ascendieron a \$414.992.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

## 5. INVERSIONES - INVESTMENTS

El siguiente era el detalle de las inversiones:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.663.310	\$ 7.341.009
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	27.387.038	52.601.162
Títulos subordinados en proceso de Titularización (1)	<u>6.409.278</u>	<u>7.706.103</u>
Total inversiones negociables	36.459.626	67.648.274
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)	23.882.270	-
Acciones corporativas	372.088	383.224
Derecho Residual	<u>66.625</u>	<u>65.856</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>24.320.983</u>	<u>449.080</u>
Total (2)	<u>\$ 60.780.609</u>	<u>\$ 68.097.354</u>

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

(2) Dadas las circunstancias que atravesó el mercado de valores en el año 2021, la Junta Directiva aprobó recomponer el portafolio liquidando posiciones negociables y adquiriendo títulos disponibles para la venta, esto con el propósito de mitigar la volatilidad en el estado de resultados.

Lo anterior explica el aumento de \$623.705 en los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable considerando que en el primer trimestre de 2022 ascendieron a \$698.307, mientras que en el primer trimestre de 2021 ascendieron a \$74.602. De manera correlacionada se explica la variación de \$256.116 en otros resultados integrales entre el primer trimestre de 2022 y 2021, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por (\$185.723), mientras que para marzo de 2021 se presentó una ganancia por \$70.393.

## 6. CUENTAS POR COBRAR – ACCOUNTS RECEIVABLE

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisiones (1)	\$ 914.294	\$ 1.053.440



	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Deudores (2)	6.588.751	5.511.023
Subtotal	<u>7.503.045</u>	<u>6.564.463</u>
A empleados	825	1.521
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>2.520.101</u>	<u>2.949.513</u>
Total	<u>\$ 10.023.971</u>	<u>\$ 9.515.497</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades.
- (2) Está constituida por préstamos para gastos iniciales de las universalidades N-21, N-22, U-5, y V-3 emitidas en 2021 y el primer trimestre de 2022, respectivamente.
- (3) Se compone de 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. 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.

#### 7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA – NON-CURRENT ASSEST HELD POR SALE

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Calle 93 Barranquilla	\$ 3.438.000	\$ 3.576.520
Total (1)	<u>\$ 3.438.000</u>	<u>\$ 3.576.520</u>

- (1) La disminución por \$138.520 corresponde al deterioro generado dada la actualización del valor razonable del inmueble con base en el avalúo realizado por Logan Institucional Value con datos de entrada de Nivel 2.

#### 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

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

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Edificios	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

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



Saldo al final \$ 18.805.692    \$ 18.805.692

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2021.

Los ingresos por alquiler de propiedades, ganados por la Compañía de sus propiedades de inversión, se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados.

#### 9. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Proveedores y servicios por pagar	321.693	668.286
Diversas	<u>2.871</u>	<u>47.616</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 324.564</u>	<u>\$ 715.902</u>

#### 10. INGRESOS POR COMISIONES Y HONORARIOS – COMMISSION AND FEES INCOME

	1 de enero al 31 de marzo de 2022	1 de enero al 31 de marzo de 2021
Comisión por estructuración procesos de titularización	467.236	361.641
Comisión por administración de las universalidades	2.698.825	3.141.926
Comisión por Servicios prestados en el exterior	58.787	53.747
Comisiones de éxito y garantía	<u>357.487</u>	<u>423.708</u>
Total (1)	<u>\$ 3.582.335</u>	<u>\$ 3.981.022</u>

(1) El origen de la disminución del rubro radica en la reducción de colocaciones y del valor de los títulos en la medida que se va amortizando el capital de las Universalidades afectando la base del cálculo de las comisiones por administración.

#### 11. PARTES RELACIONADAS

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

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

- a. Los miembros de Junta Directiva, el presidente de la Compañía y los vicepresidentes.
- b. El accionista que tenga una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social o que controle o tengan una influencia significativa dentro de la Compañía.
- c. Las compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora.

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



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

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

A 31 de marzo de 2022	<u>Accionistas de TC</u>	<u>Participación de TC</u>	<u>Miembros de Junta Directiva</u>	<u>Pago a Directivos</u>	<u>Totales</u>
<b>Activo</b>					
Cuentas de ahorro	28.998.722	-	-	-	28.998.722
Inversiones - CDT's	3.469.795	-	-	-	3.469.795
Deudores	-	50.458	-	-	50.458
<b>Pasivo</b>					
Proveedores	171.837	-	-	-	171.837
Otros Pasivos	2306	-	-	-	2.306
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal	-	-	-	261.401	261.401
Gastos financieros	1.874	-	-	-	1.874
Honorarios y comisiones	-	-	43.785	-	43.785
<b>Ingresos</b>					
Ingresos financieros	389.859	-	-	-	389.859
Comisiones	-	158.279	-	-	158.279
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos	89.405	-	-	-	89.405
Otros ingresos	6	-	-	-	6

A 31 de diciembre de 2021	<u>Accionistas</u>	<u>Participación de TC</u>	<u>Miembros de Junta Directiva</u>	<u>Pago a Directivos</u>	<u>Totales</u>
<b>Activo</b>					
Cuentas bancarias	\$ 22.329.456	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.329.456
Inversiones - CDT's	8.053.190	-	-	-	8.053.190
Inversiones - Bonos	-	-	-	-	-
Inversiones – Acciones	-	383.224	-	-	383.224
Deudores	-	53.594	-	-	53.594
<b>Pasivo</b>					
Proveedores	3.767	-	-	-	3.767
Otros pasivos	6.837	-	-	-	6.837
<b>Gastos</b>					
Gastos de personal	-	-	-	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	388.247	-	-	-	52.009
Otros ingresos	791	380.833	-	-	388.247
Compra de cartera	562.704.971	-	-	-	562.704.971





## 12. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

## 13. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	31 marzo de 2022	31 diciembre de 2021
Universalidad TIPS Pesos N1	13.011.013	14.234.111
Universalidad Tips Pesos N2	18.956.407	20.895.407
Universalidad TIPS Pesos N3	21.476.155	23.494.370
Universalidad Tips Pesos N4	27.528.557	30.330.725
Universalidad Tips Pesos N5	30.390.043	33.399.537
Universalidad Tips Pesos N6 (1)	-	17.413.084
Universalidad Tips Pesos N7	43.903.809	48.633.843
Universalidad Tips Pesos N8	21.145.284	23.612.222
Universalidad Tips Pesos N9	89.180.915	99.368.928
Universalidad Tips Pesos N10	54.383.619	59.414.662
Universalidad Tips Pesos N11	65.517.570	73.405.331
Universalidad Tips U1	125.449.376	130.326.739
Universalidad Tips Pesos N12	97.054.783	108.244.620
Universalidad Tips Pesos N13	110.547.637	123.491.846
Universalidad Tis Pesos H1	16.088.949	18.095.034
Universalidad Tips Pesos N14	117.923.135	130.773.225
Universalidad Tips Pesos N15	118.704.898	134.062.636
Universalidad Tips UVR U2	131.810.602	138.100.819
Universalidad Tips Pesos N16	118.554.391	133.995.232
Universalidad Tips Pesos N17	104.659.418	116.313.022
Universalidad Tis Pesos H2	27.194.987	29.895.784
Universalidad Tips UVR U3	265.893.465	286.616.446
Universalidad Tips Pesos N18	174.430.593	193.449.902
Universalidad Tips Pesos N19	202.028.892	224.832.775
Universalidad Tips UVR U4	240.790.158	249.018.742
Universalidad Tips Pesos N-20	237.043.591	264.016.808
Universalidad Tips Pesos N-21	253.845.230	281.414.147
Universalidad Tips UVR U5	246.966.822	242.354.156
Universalidad TER IPC- R1	33.620.944	36.579.470
Universalidad TIL Pesos L-2	9.566.529	11.410.065
Universalidad TIL Pesos L-3	20.135.398	25.500.990
Universalidad TIV V-1	54.349.258	60.061.203
Universalidad TIL L-4	48.286.344	55.763.294
Universalidad TIV V2	42.206.923	45.735.039
Universalidad TIV V3 (2)	65.803.205	-
Universalidad TIN	455.978.259	446.528.098



Total 3.593.064.984 3.791.015.078

- (1) En cumplimiento de lo señalado en el numeral 12.3.1 del Reglamento la causal de liquidación anticipada de la emisión TIPS Pesos N-6 se ha formalizado el día 23 de febrero de 2022, mediante la comunicación remitida a Helm Fiduciaria Itaú Fiduciaria S.A. (antes Helm Fiduciaria) en su condición de Representante Legal de Tenedores de la emisión TIPS Pesos N-6, informando la ocurrencia de la causal de liquidación anticipada.

La Titularizadora Colombiana en su condición de Administradora de la Emisión TIPS Pesos N-6 informa a su Despacho el pago final del precio de los contratos de compraventa de los portafolios de activos hipotecarios celebrados con el Banco Davivienda y el Banco BBVA el día 24 de febrero de 2022. De conformidad con el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010 relacionado con la obligación de reporte de información relevante. Por lo anterior, la Universalidad ha concluido su proceso de liquidación.

- (2) La universalidad TIV V3 (Cartera de vehículo) fue emitida el 14 de marzo del 2022 por un monto de \$65.520 millones de pesos, esta universalidad esta denominada en pesos y fue ofrecida al mercado principal, en particular a los clientes inversionistas y a los inversionistas profesionales, de acuerdo a lo indicado en el decreto 2555. La universalidad está compuesta por los siguientes títulos:

Clase	Serie	Monto (Millones de pesos)
TIV A V-3	A 2027	50.700
TIV B1 V-3	B1 2032	10.400
TIV B2 V-3	B2 2032	3.900
TIV C V-3	C 2032	520

**14. SUCESOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

En el mes de abril de 2022, la Titularizadora Colombiana cerró bajo la modalidad de Warehousing de cartera con el originador Credifamilia, una operación de compraventa anticipada por \$12.972.556. Esta consiste en la adquisición de portafolios seleccionados de obligaciones crediticias, los cuales son almacenados con el fin de alcanzar la masa crítica definida, para posteriormente ser titularizados mediante un Vehículo de Propósito Especial. Este mecanismo, facilita el desarrollo de procesos de titularización, con mayores montos y menores tiempos de aprobación y preparación de las emisiones

Además de lo anterior, no han ocurridos hechos significativos después del período sobre el que se informa que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2022.

**15. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 han sido autorizados para su divulgación por el representante legal de la Titularizadora el 13 de mayo de 2022.

