

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 e Informe del Revisor Fiscal.



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

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS, al 30 de septiembre de 2022, y los correspondientes estados condensados de resultados integral por el período de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS al 30 de septiembre de 2022, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención a la Notas 6 a los estados financieros adjuntos, en las cuales se indica que TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS adquirió portafolios de Créditos Hipotecarios en UVR's originados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., por medio de un contrato de Compraventa Anticipada, con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización y sobre los cuales se tienen establecidas cláusulas de recompra. Mi conclusión no se modifica respecto a este asunto.



HAYDER ROMERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

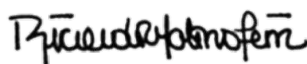
11 de noviembre de 2022.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo - Cash and bank balances	4	\$ 18.668.346	\$ 22.336.899
Inversiones - Investments in financial assets	5	60.797.720	68.097.354
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	19.459.312	-
Cuentas por cobrar - Accounts receivable	7	5.249.725	9.515.497
Activo por impuesto corrientes - Tax assets		262.405	1.131.464
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Non-current assets held for sale	8	3.438.000	3.576.520
Otros activos - Other assets		357.275	193.631
Propiedad y equipo - Property and equipment	9	6.576.897	6.887.146
Propiedades de inversión - Investment property	10	18.805.692	18.805.692
Activos Intangibles - Intangible assets		415.940	128.455
Total Activos		<u>\$ 134.031.312</u>	<u>\$ 130.672.658</u>
PASIVO - LIABILITIES			
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		56.292	83.065
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	1.081.970	715.902
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		960.752	1.564.948
Otros pasivos - Other liabilities		6.311	197.871
Obligaciones laborales - Employee benefits		1.367.152	1.088.572
Provisiones - Provisions		265.612	115.460
Impuesto diferido pasivo, neto - Deferred tax liability, net		2.596.215	3.064.618
Total pasivos		<u>\$ 6.334.304</u>	<u>\$ 6.830.436</u>
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.344.045	29.927.690
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		20.665.142	20.826.022
Ganancias del período - Period earnings		4.015.666	4.163.554
Ganancias acumuladas - Retained earnings		3.747.199	-
Total patrimonio		<u>\$ 127.697.008</u>	<u>\$ 123.842.222</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>\$ 134.031.312</u>	<u>\$ 130.672.658</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



WILSON ALFONSO 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)

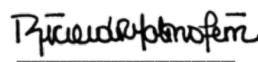


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

		Acumulado año actual		Acumulado año anterior		Trimestre actual		Trimestre comparativo año anterior	
	Nota	01 de enero al 30 de septiembre 2022		01 de enero al 30 de septiembre 2021		01 de julio al 30 de septiembre 2022		01 de julio al 30 de septiembre 2021	
INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERADAS - INCOME FROM ORDINARY OPERATIONS									
		\$	19.275.388	\$	16.592.735	\$	8.501.273	\$	5.713.960
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	6		1.384.036		381.135		744.457		53.446
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	4		1.438.264		337.968		495.251		150.948
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	5 (2)		2.642.491		1.278.032		1.143.200		940.247
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12		9.560.712		12.613.910		2.866.980		3.482.718
Arrendamientos - Leases			872.154		979.008		253.741		326.367
Por venta de propiedades, planta y equipo - Gains on sale of property, plant and equipment			45.457		-		-		-
Diferencia en cambio - Foreign exchange difference	5 (3)		160.161		15.007		152.729		56.240
Diversos - Other income	5 (3)		3.172.113		987.675		2.844.915		703.994
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES									
		\$	13.657.133	\$	13.416.827	\$	4.846.824	\$	4.888.555
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs			349.625		340.336		84.811		38.449
Comisiones bancarias - Bank fees			95.034		18.060		50.951		2.725
Legales - legal fees			8.045		3.229		1.252		500
Beneficios a empleados - Employee benefits			8.484.586		8.130.903		2.835.697		2.891.026
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments			54.068		-		-		-
Honorarios - Fees			1.285.120		1.261.478		528.745		511.046
Impuestos - Taxes			861.135		501.157		547.501		76.538
Arrendamientos - Leases			75.692		246.512		21.513		99.576
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations			654.207		571.041		203.869		181.035
Seguros - Insurance			118.907		117.397		41.724		40.740
Adecuación e instalación - Installation and modifications			-		508.888		-		402.557
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs			33.230		39.722		7.571		26.013
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and sanctions, litigation, compensation			-		111.402		-		110.948
Deterioro - Provisions	8		138.520		-		-		-
Depreciaciones - Depreciations			272.066		182.015		90.480		94.350
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation			34.723		264.483		11.663		37.784
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets			312.091		330.428		117.125		91.556
Diversos - Other expenses			880.084		789.776		303.922		283.712
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX									
		\$	1.602.589	\$	1.012.688	\$	917.580	\$	195.245
Impuesto de renta - Income tax			1.602.589		1.012.688		917.580		195.245
Ganancias del período - Period earnings									
		\$	4.015.666	\$	2.163.220	\$	2.736.869	\$	630.160
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME									
Partidas que no se reclasificarán a los resultados - Items that will not be reclassified to results:									
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation			4.937		-		-		-
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments			(73.844)		102.111		(147.369)		20.041
Partidas que se reclasificarán a los resultados - Items that will not be reclassified to results::									
Valoración inversiones disponibles para la venta - Fair value of investments held for sale	5		(91.973)		(14.868)		418.635		58.409
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income									
		\$	(160.880)	\$	87.243	\$	271.266	\$	78.450
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME									
		\$	3.854.786	\$	2.250.463	\$	3.008.135	\$	708.610

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

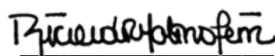


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

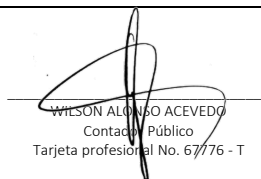
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

						Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income			
	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 59.855.375	\$ 32.786.163	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 6.762.257	\$ (363.358)	\$ 20.976.265	\$ 129.086.283	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	6.762.257	(6.762.257)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	2.163.220	-	-	2.163.220	
Reserva legal - Legal reserve	-	(2.858.473)	-	2.858.473	-	-	-	-	
Distribución utilidades - Profit distribution	-	-	-	(9.620.730)	-	-	-	(9.620.730)	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	87.243	-	87.243	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 2.163.220	\$ (276.115)	\$ 20.976.265	\$ 121.716.016	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.015.666	-	-	4.015.666	
Reserva legal - Legal reserve	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(160.880)	-	(160.880)	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 3.747.199	\$ 4.015.666	\$ (311.123)	\$ 20.976.265	\$ 127.697.008	

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

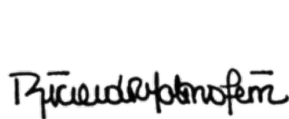

HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306 - T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

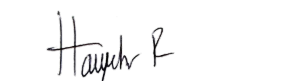
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings		\$ 4.015.666	\$ 2.163.220
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		272.066	182.015
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		34.723	264.483
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento - Interest expense on lease liabilities		-	170.740
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		312.091	330.428
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests	5	(2.642.491)	(1.396.462)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale	8	138.520	-
Recuperación de provisiones - Recovery of provisions		(234.467)	977.220
Impuesto a las ganancias - income tax		1.602.589	1.012.688
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento cartera de créditos - Increase Credit portfolio		(19.459.312)	-
Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease in trade debtors and other accounts receivable		4.265.772	(6.117.624)
Incremento de otros activos - Increase in other assets		(163.644)	(215.912)
Disminución de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Decrease trade accounts payable and other accounts payable		419.327	113.570
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		278.580	16.597
Incremento (Disminución) Impuestos - Increase (decrease) of taxes		(1.806.129)	1.669.641
Disminución de provisiones - Decrease in provisions		331.360	(21.270)
Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities		(191.560)	(247.195)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(12.826.909)	(3.052.301)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución de otros activos mantenidos para la venta - Decrease non current assets held for sale		-	716.000
Incremento (Disminución) de propiedades y equipo - Increase (Decrease) in property and equipment		8.397	(269.962)
Disminución de activos intangibles - Decrease in intangible assets		(599.576)	7.516
Disminución (Incremento) de inversiones - Decrease (Increase) of investments		9.776.308	(17.848.608)
Disminución de fondos de inversión colectiva - Decrease in collective investment funds		-	8.643.929
Venta de inversiones negociables - Sale of investments held for trading		-	20.247.782
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		9.185.129	11.496.657
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(26.773)	(363.780)
Pago de dividendos - Payments dividends		-	(9.620.730)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		(26.773)	(9.984.510)
DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO		(3.668.553)	(1.540.154)
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		22.336.899	7.225.284
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		\$ 18.668.346	\$ 5.685.130

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente


WILSON ALVARO 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 CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 CONSENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 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 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. A continuación, se relaciona nuevas políticas contables aplicadas con corte a septiembre de 2022 con ocasión de sucesos o transacciones no contemplados en periodos anteriores.

2.3. Uso de estimaciones y juicioso

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.

2.4. Instrumentos financieros

- a) Definición - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o a intercambiar activos financieros en condiciones favorables, o un contrato que pueda ser liquidado, utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la compañía para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.

- b) Reconocimiento inicial - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurrir.
- c) Reconocimiento posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.
- d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

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

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

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización y la cartera de créditos de la operación de Warehousing (Credifamilia).

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- (1) Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- (2) Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- (3) Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

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

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

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

30 de septiembre de 2022

	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	2.691.138	-	-	2.691.138	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	53.772.554	-	-	53.772.554	-

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Títulos subordinados en proceso de Titularización		4.334.028		4.334.028	A*
	-	-	-		B*
Total inversiones a valor razonable	56.463.692	4.334.028		60.797.720	-
Cartera de créditos	-	-	19.459.312	19.459.312	C*
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	D*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	-	3.438.000	-	3.438.000	D*
	<u>\$ 56.463.692</u>	<u>\$ 26.577.720</u>	<u>\$ 19.459.312</u>	<u>\$ 102.500.724</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*
	-	-	-		B*
Total inversiones a valor razonable	59.942.171	7.706.103	65.856	67.714.130	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	D*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	3.576.520	-	3.576.520	D*
	<u>\$ 59.942.171</u>	<u>\$ 30.088.315</u>	<u>\$ 65.856</u>	<u>\$ 90.096.342</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.

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* Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos se utilizarán Factores y Metodología Aplicables, de acuerdo con el contrato maestro de compraventa anticipada de portafolios de créditos hipotecarios descritos en el numeral 2.1, para la determinación del Precio Total Final de la Compraventa Anticipada del Portafolio, que corresponderá al resultado de adicionar (i) el Precio Base Fijo de la Compraventa Anticipada del Portafolio más (ii) el Precio Base Variable de la Compraventa Anticipada del Portafolio.

D* 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.

30 de septiembre de 2022

	Inversiones y Cartera Hipotecaria
Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2022)	\$ 65.856
Cancelación derechos residuales TIPS E1	(11.653)
Pérdida derechos residuales	(50.147)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	(4.056)
Cartera de créditos (Ver Nota 6)	<u>19.459.312</u>
Saldo final	<u>\$ 19.459.312</u>

31 de diciembre de 2021

	Inversiones y Cartera Hipotecaria
Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2021)	\$ 78.645
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	<u>(12.789)</u>
Saldo final	<u>\$ 65.856</u>

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

4. EFECTIVO – CASH AND BANK BALANCES

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en caja	\$ 4.122	\$ 7.443
Bancos y otras entidades financieras	<u>18.664.224</u>	<u>22.329.456</u>
Total (1)	<u>\$ 18.668.346</u>	<u>\$ 22.336.899</u>

- (1) La disminución corresponde principalmente a la compra del segundo tramo de cartera a Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. dentro del marco de la negociación de Warehousing operación descrita en la Nota No. 6.

Como medida para controlar la inflación, el Banco de la República ha realizado incremento de las tasas de interés lo que genera aumento en el costo de los créditos siendo correlativo el beneficio para las compañías o personas que tienen liquidez e inversiones, debido a que están ofreciendo tasas de interés atractivas para el ahorro. De acuerdo con lo anterior, la compañía al tener las cuentas bancarias con montos significativos y en modalidad de ahorro, se ha generado con corte a septiembre de 2022 intereses por \$ 1.117.815, componente principal de la variación del ítem de ingresos financieros por operaciones del mercado presentado en el estado de resultados.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

5. INVERSIONES - INVESTMENTS IN FINANCIAL ASSETS

El siguiente era el detalle de las inversiones:

Inversiones negociables

Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.691.138	\$ 7.341.009
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)	28.935.273	52.601.162
Títulos subordinados en proceso de Titularización (1)	<u>4.334.028</u>	<u>7.706.103</u>
Total inversiones negociables	35.960.439	67.648.274

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)	24.837.281	-
Acciones corporativas (3)	-	383.224
Derecho Residual	-	65.856
Total inversiones disponibles para la venta	<u>24.837.281</u>	<u>449.080</u>
Total (2)	<u>\$ 60.797.720</u>	<u>\$ 68.097.354</u>

(1) Corresponde a títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La variación corresponde a la cancelación de los títulos de la emisión TIPS Pesos N-1 en el mes de agosto de 2022, los cuales se pagaron en especie, con la cartera vigente en la emisión.

(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 \$1.364.459 en los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable, toda vez que al corte de septiembre de 2022 los ingresos por este concepto ascendieron a \$2.642.491, en comparación con septiembre de 2021 que ascendieron a \$1.278.032. De manera correlacionada se explica la variación de \$77.105 en otros resultados integrales entre septiembre de 2022 y 2021, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por (\$91.973), mientras que para septiembre de 2021 fue de (\$14.868).

(3) La compañía TIDOM se redujo patrimonialmente hasta configurarse la causal de disolución de acuerdo con la legislación comercial de República Dominicana, por lo anterior, la Titularizadora Colombiana aplicó la cláusula No.7.7.1, literal (a) del Acuerdo de Accionistas para ejercer el derecho de venta o PUT que estipula el reintegro de sus aportes cuando ocurra una causal de disolución de la Sociedad. El 10 de agosto del año corriente se realizó la venta de las acciones poseídas en TIDOM a los demás accionistas producto de aplicar la cláusula antes descrita por un monto de \$3.569.218 en dólares USD 828.184,87. Esta operación generó una utilidad para la compañía de \$2.824.009, y al corte de septiembre de 2022 la diferencia en cambio registrada asciende a \$ 148.646, producto de la monetización de los pagos y del ajuste de las cuentas por cobrar a la TRM de cierre.

6. CARTERA DE CRÉDITOS - CREDIT PORTFOLIO

El siguiente era el detalle de la cartera de créditos:

Cartera de Vivienda clasificada en categoría A	\$ 19.397.842	\$ -
Cartera de Vivienda clasificada en categoría B	<u>61.470</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 19.459.312</u>	<u>\$ -</u>

El saldo de cartera corresponde a los créditos adquiridos mediante el contrato maestro de Compraventa Anticipada de Portafolios de Créditos Hipotecarios en UVR's suscrito entre la Titularizadora y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización, en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía. A la fecha se han realizado dos transacciones que hacen parte del contrato maestro, así:

La transacción se cerró el día 07 de abril del 2022, donde se adquirió un total de \$ 12.911.843 equivalente a 43.057.963 de UVR's, y la Titularizadora mantendrá el portafolio adquirido por un período de tiempo en su balance mientras se estructura un proceso de titularización, durante el término de seis meses prorrogables aun año.

El 15 de julio de 2022, se adquirió el segundo tramo de cartera a Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. dentro del marco de la negociación de Warehousing por un monto de \$ 7.000.000 equivalente a 23.093.221 de UVR's para un total del tramo 1 más el tramo 2 de \$ 19.459.312 negociados equivalentes a 65.614.958 UVR's.

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra.

Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

Las transacciones se encuentran cerradas en un 100% y los títulos endosados a favor de la Titularizadora. La administración del portafolio estará a cargo del originador (Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.) por el término de duración del contrato de administración y será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea de propiedad de la Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el Portafolio Administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad TIP-UVR en los términos del Reglamento de Emisión TIPS-UVR.

La custodia del portafolio administrado la realizará el administrador autorizado a través de un custodio del portafolio administrado. A la fecha el custodio designado para el efecto es la firma Manejo Técnico de la Información.

Los pagos que reciba el Vendedor Autorizado por concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la Fecha de Cierre, incluyendo los pagos recibidos tanto de capital e intereses en el día correspondiente a la Fecha de Cierre.

El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses causados por esta cartera, equivalentes al IBR + 4.8%.

Así mismo, el vendedor autorizado será, de acuerdo con el contrato maestro, el administrador del portafolio de créditos y causará a su favor una comisión del 1% sobre el monto administrado y que será reconocido por la Titularizadora como un gasto al cierre de cada periodo mensual.

Pacto de Recompra - Cuando se cumpla el término para la realización del Proceso de Titularización sin que se pueda estructurar una emisión con base en el portafolio seleccionado, La Titularizadora podrá solicitar la recompra del Portafolio Objeto del Pacto de Recompra debido a la imposibilidad de realizar el Proceso de Titularización, de acuerdo con lo previsto e informará al Vendedor Autorizado con una anticipación no inferior a diez (10) Días a la fecha prevista para la realización de la emisión o la Fecha de Recompra del Portafolio Objeto del Pacto de Recompra.

En este evento la Titularizadora procederá a notificar, en los términos del Contrato de Compraventa de Créditos Hipotecarios, al Vendedor Autorizado sobre la fecha en la cual deberá proceder a la recompra del Portafolio Objeto del Pacto de Recompra. La recompra del Portafolio Objeto del Pacto de Recompra se realizará por el precio acordado, el cual se deberá pagar por el Vendedor Autorizado en la fecha de Recompra del portafolio. La transferencia y entrega de los Créditos Hipotecarios recomprados se realizará utilizando el procedimiento definido para ello.

Los ingresos financieros originados por la cartera de créditos de Credifamilia con corte a septiembre de 2022 ascienden a \$976.028, siendo la principal variación del rubro de ingresos financieros en el estado de resultados, que presentan una variación de \$1.002.091 al pasar de \$ \$381.135 con corte a septiembre de 2021 a \$1.384.036 a septiembre de 2022.

7. CUENTAS POR COBRAR – ACCOUNTS RECEIVABLE

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisiones (1)	\$ 282.517	\$ 1.053.440
Deudores (2)	<u>2.081.209</u>	<u>5.511.023</u>
Subtotal	2.363.726	6.564.463
Interés categoría A (3)	94.852	-
Pagos por cuenta de clientes	<u>11.736</u>	<u>-</u>
Subtotal	106.588	-
A empleados	2.987	1.521
Otras cuentas por cobrar (4)	<u>2.776.424</u>	<u>2.949.513</u>
Subtotal	2.779.411	2.951.034
Total	<u>\$ 5.249.725</u>	<u>\$ 9.515.497</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades. La variación corresponde a la disminución de emisiones realizadas y al pago de las emisiones de años anteriores. Para el cierre del mes del 30 de septiembre del año corriente, la mayoría de las Universalidades habían pagado las cuentas por cobrar del mes por concepto de administración.

(2) Está constituida por:

- Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.
- Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones. Para la Universalidad N-22 aún no se ha realizado el cobro debido a que no se ha emitido. Con corte a septiembre del año 2022 se han generado gastos iniciales de la emisión V-3 y de la U-6 que se recaudaran una vez se emitan dichas universalidades. La disminución corresponde al recaudo originado por la Universalidad N-21 que presentaba saldo a 31 de diciembre de 2021 por valor de \$2.037.247.

(3) Corresponde a los intereses causados no recaudados de la cartera adquirida a Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. por la operación de Warehousing descrita en la nota 6.

(4) Se compone de los siguientes conceptos:

- Comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 1.636.166, 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.

- b. Cuenta por cobrar de \$ 1.140.258, al tercero Banco de Reservas de Republica Dominicana producto de la venta de las acciones de TIDOM operación descrita en la Nota No. 5 de Inversiones.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA – NON CURRENT ASSEST HELD POR SALE

	30 de septiembre 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 un valor de \$ 138.520 corresponde a la actualización del valor razonable del inmueble con base en el avalúo realizado en el año 2021 por Logan Institucional Value con datos de entrada de Nivel 2.

9. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO - PROPERTY AND EQUIPMENT

Propiedades y equipo propios (9.1)	\$ 6.530.245	\$ 6.805.771
Activos por derechos de uso (9.2)	<u>46.652</u>	<u>81.375</u>
	<u>\$ 6.576.897</u>	<u>\$ 6.887.146</u>

9.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ -
Reclasificaciones	-	5.855.661
Revaluación	<u>-</u>	<u>185.894</u>
Total	6.041.555	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	491.485	251.585
Compras	-	239.900
Ventas	<u>(251.585)</u>	<u>-</u>
Total	<u>239.900</u>	<u>491.485</u>

Equipo de oficina

Saldo inicial	242.456	182.331
Compras	467	60.268
Retiros	<u>-</u>	<u>(143)</u>
Total	<u>\$ 242.923</u>	<u>\$ 242.456</u>

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Equipo de computación		
Saldo inicial	1.613.033	1.749.806
Compras	79.935	121.988
Retiros	<u>-</u>	<u>(258.761)</u>
Total	<u>1.692.968</u>	<u>1.613.033</u>
Depreciación		
Saldo inicial	1.582.758	1.617.642
Edificios	92.316	49.373
Edificios - reclasificación	-	49.373
Vehículos	44.371	66.310
Vehículos - venta	(167.723)	-
Equipo de oficina	25.908	37.172
Equipo de computación	109.471	116.564
Equipo de computación - retiros	<u>-</u>	<u>(254.930)</u>
Total	<u>\$ 1.687.101</u>	<u>\$ 1.582.758</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 6.530.245</u>	<u>\$ 6.805.771</u>

9.2 Activos por derechos de uso

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 3.627.189
Por ajuste del pasivo	<u>-</u>	<u>(3.269.706)</u>
Saldo costo al final del periodo	357.483	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>34.723</u>	<u>276.108</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 310.831</u>	<u>\$ 276.108</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>\$ 46.652</u>	<u>\$ 81.375</u>

La Compañía tuvo en arriendo las oficinas en la Carrera 9 A 99 02 Oficina 702 hasta el 16 de julio de 2021.

El traslado se realizó a instalaciones de propiedad de la Titularizadora, por lo cual se canceló el saldo que poseía en la cuenta propiedades de inversión, generando una reclasificación del bien inmueble a Propiedad y equipo.

10. 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.

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Edificios	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Total Propiedades de Inversión	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692

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	-	560.084
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. La actualización de avalúos se realizará en el mes de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo indicado en la Nota No. 9, en el mes de julio de 2021 la compañía se traslado a la Cl. 72 7-64 Oficina 401, propiedad a nombre de la Titularizadora Colombiana, situación que genero un traslado del bien inmueble a propiedad y equipo.

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

11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

Proveedores y servicios por pagar	\$ 379.678	\$ 668.286
Diversas (1)	702.292	47.616
Total de cuentas por pagar	\$ 1.081.970	\$ 715.902

- (1) El aumento corresponde a la cuenta por pagar adeudada a Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. por la operación de Warehousing que equivale al precio de venta anticipado, operación descrita en la nota 6. El Precio Variable de la venta Anticipada del Portafolio, equivale al excedente de los recaudos del mes, una vez descontado los valores a favor de la Titularizadora, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 del contrato Maestro de compraventa de portafolio de créditos hipotecarios.

12. INGRESOS POR COMISIONES – COMMISSIONS AND FEES

	1 de enero al 30 de septiembre de 2022	1 de enero al 30 de septiembre de 2021
Comisión por estructuración procesos de titularización	\$ 467.236	\$ 1.969.963
Comisión por administración de las universalidades	7.879.549	9.303.584
Comisión por Servicios prestados en el exterior	183.062	167.094
Comisiones de éxito y garantía	<u>1.030.865</u>	<u>1.173.269</u>
Total (1)	<u>\$ 9.560.712</u>	<u>\$ 12.613.910</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. A corte de septiembre del año 2021 se emitieron las emisiones TIPS N-21 y TIV V-2, en comparación con septiembre del año 2022 solo se ha emitido la TIV V-3.

13. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

Entre tanto, el numeral 7.10.1.2. del citado código, define como partes relacionadas a los accionistas que 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.

A30 de septiembre de 2022	Accionistas TC	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 18.664.222	\$ -	\$ -	\$ -	8.664.222
Inversiones - CDT's	6.363.950	-	-	-	6.363.950
Pasivo					
Proveedores	177.291	-	-	-	177.291
Otros Pasivos	3.939	-	-	-	3.939
Gastos					
Gastos de personal	-	-	-	705.075	705.075
Gastos financieros	504.267	-	-	-	504.267
Honorarios y comisiones	-	-	174.325	-	174.325
Ingresos					
Ingresos financieros	1.117.836	-	-	-	1.117.836
Comisiones	-	139.653	-	-	139.653
Sustitución de Cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos	268.216	-	-	-	268.216
Otros Ingresos	3.593	236.349	-	-	239.942

A 31 de diciembre de 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas bancarias	\$ 22.329.456	\$ -	\$ -	\$ -	22.329.456
Inversiones - CDT's (1)	8.053.190	-	-	-	8.053.190
Inversiones – Acciones	-	383.224	-	-	383.224
Deudores	-	53.594	-	-	53.594
Pasivo					
Proveedores (2)	3.767	-	-	-	3.767
Otros pasivos	6.837	-	-	-	6.837
Gastos					
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
Ingresos					
Ingresos financieros	1.426.242	-	-	-	1.426.242
Comisiones	-	224.878	-	-	224.878
Sustitución de Cartera	52.009	-	-	-	52.009
Arrendamientos (4)	388.247	-	-	-	388.247
Otros ingresos	791	380.833	-	-	381.624
Compra de cartera (5)	562.704.971	-	-	-	562.704.971

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

- (2) Saldos de tarjetas de crédito.
- (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 los accionistas Banco Davivienda, Bancolombia y Banco Caja Social; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.

14. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

15. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30 septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Universalidad Tips E1 (1)	\$ -	\$ 66.809
Universalidad TIPS Pesos N1 (2)	-	14.234.111
Universalidad Tips Pesos N2 (3)	-	20.895.407
Universalidad TIPS Pesos N3	17.842.985	23.494.370
Universalidad Tips Pesos N4	23.353.090	30.330.725
Universalidad Tips Pesos N5	26.028.582	33.399.537
Universalidad Tips Pesos N6 (4)	-	17.413.084
Universalidad Tips Pesos N7	36.809.168	48.633.843
Universalidad Tips Pesos N8	17.183.649	23.612.222
Universalidad Tips Pesos N9	74.400.121	99.368.928
Universalidad Tips Pesos N10	43.593.464	59.414.662
Universalidad Tips Pesos N11	53.002.983	73.405.331
Universalidad Tips U1	109.306.156	130.326.739
Universalidad Tips Pesos N12	79.303.765	108.244.620
Universalidad Tips Pesos N13	91.640.312	123.491.846
Universalidad Tis Pesos H1	13.091.669	18.095.034
Universalidad Tips Pesos N14	96.665.987	130.773.225
Universalidad Tips Pesos N15	98.102.204	134.062.636
Universalidad Tips UVR U2	116.608.579	138.100.819
Universalidad Tips Pesos N16	97.533.175	133.995.232
Universalidad Tips Pesos N17	84.088.676	116.313.022
Universalidad Tis Pesos H2	22.964.154	29.895.784
Universalidad Tips UVR U3	235.771.787	286.616.446
Universalidad Tips Pesos N18	144.732.797	193.449.902
Universalidad Tips Pesos N19	167.034.917	224.832.775
Universalidad Tips UVR U4	216.068.511	249.018.742
Universalidad Tips Pesos N-20	195.446.867	264.016.808
Universalidad Tips Pesos N-21	212.019.220	281.414.147
Universalidad Tips UVR U5	213.603.813	242.354.156

	30 septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Universalidad TER IPC- R1	27.551.522	36.579.470
Universalidad TIL Pesos L-2 (5)	-	11.410.065
Universalidad TIL Pesos L-3	12.248.557	25.500.990
Universalidad TIV V-1	46.054.683	60.061.203
Universalidad TIL L-4	32.790.644	55.763.294
Universalidad TIV V2	37.606.190	45.735.039
Universalidad TIV V3 (6)	<u>61.105.356</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>\$ 2.703.553.583</u>	<u>\$ 3.484.321.023</u>

- (1) En el mes de mayo de 2022 se efectuó la liquidación de la Universalidad Tips E1, que comprendía siete créditos, los cuales fueron adquiridos por un tercero y con estos recursos se pagó el residual a la Titularizadora.
- (2) Se realiza la cancelación de los títulos de la emisión TIPS Pesos N-1 en el mes de agosto de 2022, los cuales se pagaron en especie, con la cartera vigente en la emisión.
- (3) El 21 de febrero de 2022, los títulos hipotecarios de la emisión N2 fueron redimidos en su totalidad y en consecuencia se configuró la causal de terminación de la Emisión, dando lugar al inicio del proceso liquidatorio de la Universalidad. En el mes de mayo se finalizó el proceso liquidatorio.
- (4) 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.
- (5) La Titularizadora Colombiana en su condición de Administradora de la Emisión TIPS Pesos N-6 informa 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. El día primero de abril 2022 se inició el pago de Residuos; en consecuencia, se configuró la causal de terminación de la Universalidad prevista en el numeral 6.5.2.3 del Prospecto.
- (6) 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 con lo indicado en el Decreto 2555 de 2010. 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	<u>520</u>
Total		<u>\$ 65.520</u>

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

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 30 de septiembre de 2022.

17. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 18 de octubre de 2022.
