Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y por los períodos trimestrales y semestrales terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 e Informe del Revisor Fiscal.

Deloitte & Touche Ltda.
Nit. 860.005.813-4
Carrera 7 No. 74-09
Ed. Deloitte
Bogotá
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

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 junio de 2022, y los correspondientes estados condensados de resultados integral por el período de tres y seis meses terminados en dicha fecha, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de seis 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 junio de 2022, así como sus resultados por el período de tres y seis meses terminados en dicha fecha y sus flujos de efectivo por el período de seis 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.

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

Deloitte.

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención a las Notas 6 y 16 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
Revisor Fiscal
T.P. 185306-T
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

12 de agosto de 2022.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

	Nota	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo - Cash and bank balances	4	$ 31.955.324	$ 22.336.899
Inversiones - Investments in financial assets	5	61.975.335	68.097.354
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	12.767.286	-
Cuentas por cobrar - Accounts receivable	7	6.946.426	9.515.497
Activo por impuesto corrientes - Tax assets		1.238.598	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		176.392	193.631
Propiedad y equipo - Property and equipment	9	6.679.040	6.887.146
Propiedades de inversión - Investment property	10	18.805.692	18.805.692
Activos Intangibles - Intangible assets		173.020	128.455
Total Activos		$ 144.155.113	$ 130.672.658
PASIVO - LIABILITIES			
Obligaciones financieras - Financial obligations	11	$ 12.593.832	$ -
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		66.369	83.065
Cuentas por pagar - Accounts payable	12	858.108	715.902
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		1.461.514	1.564.948
Otros pasivos - Other liabilities		29.700	197.871
Obligaciones laborales - Employee benefits		993.996	1.088.572
Provisiones - Provisions		631.025	115.460
Impuesto diferido pasivo, neto - Deferred tax liability, net		2.831.698	3.064.618
Total pasivos		19.466.242	6.830.436
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		20.393.874	20.826.022
Ganancias del ejercicio - Result of the period		1.278.797	4.163.554
Ganancias acumuladas - Retained earnings		3.747.199	-
Total patrimonio		124.688.871	123.842.222
Total pasivos y patrimonio		$ 144.155.113	$ 130.672.658

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 SEIS MESES Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	Acumulado año actual 01 de enero al 30 de junio 2022	Acumulado año anterior 01 de enero al 30 de junio 2021	Trimestre actual 01 de abril al 30 de junio 2022	Trimestre comparativo año anterior 01 de abril al 30 de junio 2021
INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERADAS - INCOME FROM ORDINARY OPERATIONS		$ 10.766.683	$ 10.920.007	$ 5.420.901	$ 6.088.734
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio		639.579	327.689	405.619	229.420
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		943.013	187.020	528.021	117.814
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	5	1.499.291	337.785	800.984	263.183
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	13	6.693.732	9.131.191	3.111.397	5.150.168
Arrendamientos - Leases		618.413	652.641	304.266	327.646
Por venta de propiedades, planta y equipo - Gains on sale of property, plant and equipment		45.457	-	-	-
Diversos - Other income		327.198	283.681	270.614	503
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES		8.802.877	8.569.502	4.701.418	4.561.273
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs		264.814	301.887	203.857	227.380
Comisiones bancarias		44.083	15.335	37.551	12.022
Legales - legal fees		6.793	2.729	1.244	285
Beneficios a empleados - Employee benefits		5.648.889	5.239.874	2.882.217	2.536.820
Pérdida por venta de inversiones		54.068	-	50.148	-
Honorarios - Fees		756.375	750.432	512.994	482.720
Impuestos - Taxes		313.634	424.619	202.993	321.145
Arrendamientos - Leases		54.179	146.936	39.989	65.497
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		450.338	390.006	225.169	195.003
Seguros – Insurance		77.183	76.657	39.215	39.194
Adecuación e instalación - Installation and modifications		-	106.331	-	104.821
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		25.659	13.709	23.247	4.209
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and sanctions, litigation, compensation		-	454	-	-
Deterioro - Provisions	8	138.520	-	-	-
Depreciaciones - Depreciations		181.586	87.665	76.266	43.346
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation		23.060	226.699	11.435	113.349
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		194.966	238.872	100.331	131.373
Diferencia en cambio - Foreign exchange difference		(7.432)	41.233	(12.322)	22.667
Diversos – Other expenses		576.162	506.064	307.084	261.442
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX		685.009	817.443	220.044	545.049
Impuesto de renta - Income tax		685.009	817.443	220.044	545.049
Ganancias del ejercicio - Result of the period		1.278.797	1.533.062	499.439	982.412
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Partidas que no se reclasificarán a los resultados:					
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		4.937	-	-	-
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments		73.525	82.070	88.616	3.278
Partidas que se reclasificarán a los resultados:					
Valoración inversiones disponibles para la venta - Fair value of investments held for sale	5	(510.610)	(73.277)	(324.886)	(143.670)
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income		(432.148)	8.793	(236.270)	(140.392)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME		$ 846.649	$ 1.541.855	$ 263.169	$ 842.020

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

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del ejercicio - Result of the period	Ganancias o perdidas no realizadas - Other comprehensive income		Total
						Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	
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 ejercicio - Result of the period	-	-	-	-	1.533.062	-	-	1.533.062
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	-	-	-	-	-	8.793	-	8.793
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2021	$ 59.855.375	$ 29.927.690	$ 9.069.581	$ -	$ 1.533.062	$ (354.565)	$ 20.976.265	$ 121.007.408
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 ejercicio - Result of the period	-	-	-	-	1.278.797	-	-	1.278.797
Reserva legal - Legal reserve	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(432.148)	-	(432.148)
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2022	$ 59.855.375	$ 30.344.045	$ 9.069.581	$ 3.747.199	$ 1.278.797	$ (582.391)	$ 20.976.265	$ 124.688.871

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 SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del ejercicio - Result of the period		$ 1.278.797	$ 1.533.062
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		181.586	87.665
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		23.060	226.699
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento - Interest expense on lease liabilities		-	146.830
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		194.966	238.872
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests	5	(1.499.291)	(337.785)
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)	(142.755)
Diferencia en cambio no realizada - Unrealized exchange difference		7.432	41.232
Impuesto a las ganancias - income tax		685.009	817.443
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Increase in trade debtors and other accounts receivable		(10.205.647)	(5.600.892)
Disminución de otros activos - Decrease in other assets		17.239	91.451
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		195.465	999.379
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		(94.576)	(99.107)
Incremento (Disminución) Impuestos - Increase (decrease) of taxes		(1.128.497)	1.281.688
Incremento de provisiones - Increase in provisions		696.773	252.026
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		(168.171)	(309.905)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(9.911.802)	(774.097)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Incremento (Disminución) de propiedades y equipo - Increase (decrease) in property and equipment		8.397	(33.082)
Incremento de activos intangibles - Increase in intangible assets		(239.531)	(185.786)
Disminución (Incremento) de inversiones - Decrease (Increase) of investments		7.184.225	(2.231.947)
Disminución de fondos de inversión colectiva - Decrease in collective investment funds		-	1.990.014
Venta de inversiones negociables - Sale of investments held for trading		-	15.089.565
Valoración de residual - Residual Valuation		-	29.003
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		6.953.091	14.657.767
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(16.696)	(328.161)
Obligaciones financieras - Financial obligations		12.593.832	-
Pago de dividendos - Payments dividends		-	(9.620.730)
Efectivo neto provisto y utilizado en las actividades de financiación		12.577.136	(9.948.891)
AUMENTO EN EL EFECTIVO		9.618.425	3.934.779
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		22.336.899	7.225.284
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		$ 31.955.324	$ 11.160.063

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)

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 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 incurren.

c) Reconocimiento posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.

d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

(2) Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.

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

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

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

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

30 de junio 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	2.596.175	-	-	2.596.175	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	52.969.877	-	-	52.969.877	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	6.059.652	-	6.059.652	A*

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
	-	-	-	-	B*
Total inversiones a valor razonable	55.566.052	6.059.652		61.625.704	-
Cartera de créditos	-	12.767.286	-	12.767.286	
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	-	3.438.000	-	3.438.000	C*
	$ 55.566.052	$ 41.070.630	$	$ 96.636.682	

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	C*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	3.576.520	-	3.576.520	C*
	$ 59.942.171	$ 30.088.315	$ 65.856	$ 90.096.342	

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 avaluó.

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 avaluó. 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 junio de 2022

	Inversiones
Saldo al comienzo del periodo	$ 449.080
Cancelación derechos residuales TIPS E1	(11.653)
Pérdida derechos residuales	(50.147)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	(4.054)
Ajustes al valor razonable con abono al ORI	(33.595)
Saldo final	$ 349.631

31 de diciembre de 2021

	Inversiones
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	$ 449.080

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

4. EFECTIVO – CASH

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Efectivo en caja	$ 5.732	$ 7.443
Bancos y otras entidades financieras	31.949.592	22.329.456
Total (1)	$ 31.955.324	$ 22.336.899

(1) Su aumento se da principalmente por los recaudos de las comisiones de administración y de estructuración relativas a las Universalidades vigentes, así como el recaudo de las cuentas por cobrar por gastos iniciales e impuestos y la liquidación de posiciones de portafolio de inversiones descrito en la nota 5.

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.

Al 30 de junio 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:

Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	$ 2.596.175	$ 7.341.009
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	32.046.438	52.601.162
Títulos subordinados en proceso de Titularización (1)	6.059.652	7.706.103
Total inversiones negociables	40.702.265	67.648.274
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)	20.923.439	-
Acciones corporativas	349.631	383.224
Derecho Residual	-	65.856
Total inversiones disponibles para la venta	21.273.070	449.080
Total (2)	$ 61.975.335	$ 68.097.354

(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 $1.161.506 en los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable considerando que en el primer semestre de 2022 ascendieron a $1.499.291, mientras que en el primer semestre de 2021 ascendieron a $337.785. De manera correlacionada se explica la variación de $437.333 en

otros resultados integrales entre el primer semestre de 2022 y 2021, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por ($510.610), mientras que para junio de 2021 fue de ($73.277).

6. CARTERA DE CRÉDITOS - CREDIT PORFOLIO

El siguiente era el detalle de la cartera de créditos:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cartera de Vivienda clasificada en categoría A	$ 12.709.118	$ -
Cartera de Vivienda clasificada en categoría B	58.168	-
Total	$ 12.767.286	$ -

El saldo de cartera corresponde a los créditos adquiridos mediante el contrato de Compraventa Anticipada de Portafolios de Créditos Hipotecarios en UVR´s firmado con el Vendedor Autorizado - 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.

La transacción se cerró el día 07 de abril del 2022, donde se adquirió un total de 43.058.963 de Uvrs y la Titularizadora mantendrá el portafolio adquirido por un periodo de tiempo en su balance mientras se estructura un proceso de titularización, durante el término de seis meses prorrogables aun año. De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación.

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

La transacción se encuentra cerrada 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 solicitará 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.

7. CUENTAS POR COBRAR – ACCOUNTS RECEIVABLE

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisiones (1)	$ 1.010.356	$ 1.053.440
Arrendamientos	42.964	-
Deudores (2)	3.317.887	5.511.023
Subtotal	4.371.207	6.564.463
Interés categoría A (3)	61.797	-
Interés categoría B (3)	116	-
Pagos por cuenta de clientes	10.683	-
A empleados	1.926	1.521
Otras cuentas por cobrar (4)	2.500.697	2.949.513
Total	$ 6.946.426	$ 9.515.497

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades.

(2) Está constituida por préstamos para el pago de impuestos y gastos iniciales de las universalidades N-22 y U-5 del año 2021, y de las emisionesU-6 y V-3 efectuadas en el año2022. La disminución corresponde al recaudo originado por la Universalidad N-21.

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

(4) 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.

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Calle 93 Barranquilla	$ 3.438.000	$ 3.576.520
Total (1)	$ 3.438.000	$ 3.576.520

(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

Propiedades y equipo propios	$ 6.620.725	$ 6.805.77
Activos por derechos de uso	58.315	81.375
	$ 6.679.040	$ 6.887.146

9.1 Propiedades y equipo propios

Edificios		
Saldo inicial	$ 6.041.555	$ -
Reclasificaciones	-	5.855.661
Revaluación	-	185.894
Total	6.041.555	6.041.555
Vehículos		
Saldo inicial	491.485	251.585
Compras	-	239.900
Ventas	(251.585)	-
Total	239.900	491.485
Equipo de oficina		
Saldo inicial	242.456	182.331
Compras	467	60.268
Retiros	-	(143)
Total	$ 242.923	$ 242.456

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Equipo de computación		
Saldo inicial	1.613.033	1.749.806
Compras	79.935	121.988
Retiros	-	(258.761)
Total	1.692.968	1.613.033
Depreciación		
Saldo inicial	1.582.758	1.617.642
Edificios	61.544	49.373
Edificios - reclasificación	-	49.373
Vehículos	32.376	66.310
Vehículos - venta	(167.723)	-
Equipo de oficina	23.587	37.172
Equipo de computación	64.079	116.564
Equipo de computación - retiros	-	(254.930)
Total	$ 1.596.621	$ 1.582.758
Saldo neto al final del periodo Total	$ 6.620.725	$ 6.805.771

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	-	(3.269.706)
Saldo costo al final del periodo	357.483	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	23.060	276.108
Saldo depreciación al final del año	$ 299.168	$ 276.108
Saldo neto al final del periodo	$ 58.315	$ 81.375

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

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

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

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIÓNS

Banco de Occidente		
Capital	$ 12.532.000	$ -
Intereses	61.832	-
Total obligaciones financieras	$ 12.593.832	$ -

Corresponde al crédito adquirido con el Banco de Occidente en el mes de abril de 2022 por un valor inicial de $ 13.100.000, para cumplir con la operación de Werehousing con Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. por compra de cartera anticipa, transacción mencionada en la Nota 6.

Las condiciones son IBR+1.3 a un plazo de seis meses, y cada mes se realiza el pago de los intereses y de ser viable se efectúa abonos a capital. Este crédito puede ser prepagado en el momento que lo estime la Titularizadora.

12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

Proveedores y servicios por pagar	$ 434.000	$ 668.286
Diversas	424.108	47.616
Total de cuentas por pagar	$ 858.108	$ 715.902

13. INGRESOS POR COMISIONES – COMMISSION INCOME

	1 de enero al 30 de junio de 2022	1 de enero al 30 de junio de 2021
Comisión por estructuración procesos de titularización	$ 467.236	$ 1.969.963
Comisión por administración de las universalidades	5.403.183	6.260.869
Comisión por Servicios prestados en el exterior	117.087	108.644
Comisiones de éxito y garantía	706.226	791.715
Total (1)	$ 6.693.732	$ 9.131.191

(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.

14. PARTES RELACIONADAS

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

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

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:

a. Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.

b. Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.

c. 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 30 de junio de 2022	Accionistas de TC	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	31.949.591	-	-	-	31.949.591
Inversiones - CDT´s	8.425.030	-	-	-	8.425.030
Inversones - Acciones	-	349.631	-	-	349.631
Deudores	-	55.564	-	-	55.564
Pasivo					
Proveedores	190.433	-	-	-	190.433
Otros Pasivos	3.881	-	-	-	3.881
Gastos					
Gastos de personal	-	-	-	436.335	436.335
Gastos financieros	3.413	-	-	-	3.413
Honorarios y comisiones	-	-	88.035	-	88.035
Ingresos					
Ingresos financieros	705.042	-	-	-	705.042
Comisiones	-	117.087	-	-	117.087
Otros ingresos	6	-	-	-	6

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.

15. 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 junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

16. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

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

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Universalidad TipsE1 (1)	$ -	$ 66.809
Universalidad TIPS Pesos N1	11.866.078	14.234.111
Universalidad Tips Pesos N2 (2)	-	20.895.407
Universalidad TIPS Pesos N3	19.848.113	23.494.370
Universalidad Tips Pesos N4	25.112.712	30.330.725
Universalidad Tips Pesos N5	28.307.264	33.399.537
Universalidad Tips Pesos N6 (3)	-	17.413.084
Universalidad Tips Pesos N7	40.336.527	48.633.843
Universalidad Tips Pesos N8	19.165.206	23.612.222
Universalidad Tips Pesos N9	81.278.090	99.368.928
Universalidad Tips Pesos N10	48.432.962	59.414.662
Universalidad Tips Pesos N11	58.487.521	73.405.331
Universalidad Tips U1	116.678.176	130.326.739
Universalidad Tips Pesos N12	87.451.922	108.244.620
Universalidad Tips Pesos N13	100.429.620	123.491.846
Universalidad Tips Pesos H1	14.435.573	18.095.034
Universalidad Tips Pesos N14	106.840.412	130.773.225
Universalidad Tips Pesos N15	108.310.393	134.062.636
Universalidad Tips UVR U2	123.846.265	138.100.819
Universalidad Tips Pesos N16	106.536.876	133.995.232
Universalidad Tips Pesos N17	94.785.003	116.313.022
Universalidad Tips Pesos H2	24.879.982	29.895.784
Universalidad Tips UVR U3	250.461.719	286.616.446
Universalidad Tips Pesos N18	158.114.077	193.449.902
Universidad Tips Pesos N19	183.217.986	224.832.775
Universalidad Tips UVR U4	227.078.031	249.018.742

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Universalidad Tips Pesos N-20	215.949.796	264.016.808
Universalidad Tips Pesos N-21	232.178.113	281.414.147
Universalidad Tips UVR U5	222.857.592	242.354.156
Universalidad TER IPC- R1	30.883.652	36.579.470
Universalidad TIL Pesos L-2	-	11.410.065
Universalidad TIL Pesos L-3	15.716.874	25.500.990
Universalidad TIV V-1	50.097.643	60.061.203
Universalidad TIL L-4	39.700.694	55.763.294
Universalidad TIV V2	39.901.974	45.735.039
Universalidad TIV V3 (4)	64.490.077	-
Universalidad TIN	458.379.765	446.528.098
Total	$ 3.406.056.688	$ 3.930.849.121

(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) 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 liquidatario de la Universalidad. En el mes de mayo se finalizó el proceso liquidatorio.

(3) 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.

(4) 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.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	520
Total		$ 65.520

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

En el mes de julio de 2022, la Titularizadora Colombiana cerró bajo la modalidad de Werehousing de cartera un segundo tramo de cartera con el originador Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., una operación de compraventa anticipada por $ 6.998.646 adicionales. Esta consiste en la adquisición de portafolios seleccionados de obligaciones crediticias, los cuales son adquiridos con el fin de alcanzar el monto adecuado para realizar una emisión a través de un vehículo de propósito especial y en el momento que las condiciones del mercado lo permitan. A junio 30 el portafolio a adquirir había sido seleccionado y se encontraba en proceso de transferencia de los títulos valores a favor de la Titularizadora.

Este mecanismo, facilita el desarrollo de procesos de titularización, con mayores montos y menores tiempos de aprobación y preparación de las emisiones.

A junio 30 de 2022 la compañía TIDOM se redujo patrimonialmente hasta configurarse la causal de disolución, de acuerdo con la legislación comercial de República Dominica, lo que implicaba una capitalización de sus accionistas. Al no ser aprobada, la Titularizadora Colombiana aplicó la cláusula contractual del contrato PUT que estipula el reintegro de sus aportes. El 10 de agosto se realizó la venta de las acciones poseídas en TIDOM a los demás accionistas producto de aplicar la cláusula antes descrita por un monto en dólares de Usd $ 828.184,87.

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 30 de junio de 2022.

18. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2022 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 21 de julio de 2022.