



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE JUNIO 2023

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A
BOGOTÁ
CALLE 72 NO 7-64 PISO 4

14 DE AGOSTO DE 2023

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.
Domicilio: Bogotá, Colombia.
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4
Tel. +57 (601) 6183030.
Página Web: www.titularizadora.com

La Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la “Titularizadora” o la “Compañía”) es una sociedad anónima que tiene por objeto la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, incluyendo estructurar, asesorar y obrar como administrador de procesos de titularización de estos activos, además de emitir valores y colocarlos mediante oferta pública o privada.

Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 30 de junio de 2023, con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Compañía y en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Titularizadora en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1 de la Circular Externa 012 de 2022, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

Los TIPS, son títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años originados por entidades bancarias y no bancarias. Típicamente tienen una calificación de triple A (AAA) y estos títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TIS o títulos respaldados por cartera hipotecaria están denominada en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por originadores no bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TECH, hacen referencia a títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por entidades bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

TIN Títulos Inmobiliarios

El programa TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tendrá derecho a percibir ingresos tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad también proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista: Inversión en inmuebles estabilizados, distribución de rendimientos mensual, rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador, equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Libranza TIL

Títulos respaldados por cartera de consumo descontado por libranza denominada en pesos originados por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares en originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Las emisiones tienen calificación AAA.

Cartera Comercial TER

Los valores están respaldados por obligaciones crediticias garantizadas, originadas por bancos de segundo piso. Los títulos están ligados al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Los valores tienen un vencimiento de 12 años y una calificación AAA. Hay un mitigante de riesgo de prepago a través de la posibilidad de comprar cartera que cumpla con los criterios de elegibilidad definidos desde el inicio. Los valores se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia.

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones.

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía, además de su clase, sistema de negociación, monto de la emisión y monto colocado. Cabe resaltar que ninguna de las emisiones presenta un saldo pendiente por colocar.

Cuadro [1]. Emisiones Vigentes de la Titularizadora

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.937.915.000	\$ 1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.086.902.000	\$ 1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.949.729.500	\$ 1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.322.232.500	\$ 1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	\$ 843.555.000	\$ 843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	\$ 123.053.000	\$ 123.053.000
Pesos N-4	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.024.600.000	\$ 385.024.600.000
Pesos N-5	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 399.139.100.000	\$ 399.139.100.000
Pesos N-7	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 428.025.000.000	\$ 428.025.000.000
Pesos N-8	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 153.700.400.000	\$ 153.700.400.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-10	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 358.551.000.000	\$ 358.551.000.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
Pesos L-3	Libranza	BVC	\$ 101.872.500.000	\$ 101.872.500.000
Pesos L-4	Libranza	BVC	\$ 88.116.100.000	\$ 88.116.100.000
TER IPC R-1	Comercial	BVC	\$ 233.900.700.000	\$ 233.900.700.000
TIV V-1	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIV V-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000
TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

Tabla de Contenido

Datos Básicos del Emisor	2
Descripción de las Emisiones	2
Glosario	6
Primera Parte – Situación Financiera	7
I. Estados Financieros Trimestrales	7
II. Cambios Materiales en los Estados Financieros	7
III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales.....	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	10
Segunda Parte – Información Adicional	12
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado.....	12
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo.....	13

Glosario

Término	Definición
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BOCEAS	Son los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
Focus Group	Hace referencia a los grupos de enfoque para desarrollar una idea.
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 12	Hace referencia a la Norma Internacional de Contabilidad 12. El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable sobre los impuestos a las ganancias de las empresas.
NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return Over Equity</i> .
Portafolio Verde	Aliado estratégico de la Titularizadora para desarrollar la estrategia de sostenibilidad.
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado y Tesorería	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
Time deposit	Es una operación financiera por la cual una entidad financiera, a cambio del mantenimiento de ciertos recursos monetarios inmovilizados en un período determinado, reporta una rentabilidad financiera fija o variable
VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .

Primera Parte – Situación Financiera

I. Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, esto comprende un estado de situación financiera al corte 30 de junio del 2023 comparado con 31 de diciembre del 2022 y un estado de resultado que comprende el periodo 1º de enero de 2023 al 30 de junio del 2023 comparado con el mismo periodo del año 2022.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de periodo intermedio con corte 30 de junio del 2023 dictaminados por Deloitte Auditores y Consultores S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

II. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (30 de junio del 2023) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la Compañía.

III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del segundo trimestre del año 2023 comparados con el mismo periodo del año 2022 y el estado de situación financiera al corte 30 de junio del 2023 comparado al 31 de diciembre del año 2022, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

a.) Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

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 2022 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2022 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados.

Para los periodos a comparar en el presente informe, no se presentaron cambios materiales que impactara el estado de resultado o el estado de situación financiera. Por el contrario, se describen las principales variables que originaron las variaciones de los saldos a cada corte. A continuación, se presentan las principales cifras del estado de situación financiera y del estado de resultado comparativo con el periodo requerido por la citada norma internacional:

ACTIVOS	
\$152.835	Junio- 2023
\$145.597	Dic.-2022
5,0%	Variación

Cifras en millones de pesos

PASIVOS	
\$19.698	Junio- 2023
\$17.335	Dic.-2022
-3,7%	Variación

Cifras en millones de pesos

Con corte al 30 de junio de 2023, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$152.835 millones con un crecimiento del 5.0% en relación con el cierre del 31 de diciembre del 2022. El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión 69%, deudores comerciales 1,9%, propiedades de inversión 12.3%, equivalentes de efectivo 9.1%, y activos mantenidos para la venta 2.3%.

El rubro del balance que presentó la principal variación al corte 30 de junio respecto al año anterior fue el efectivo, el cual tuvo un incremento de \$5.770 millones, esto obedece al recaudo de las cuentas por cobrar causadas a favor de la Titularizadora por concepto de comisiones y gastos iniciales. Es importante mencionar que la Titularizadora al cierre del segundo trimestre constituyó un *time deposit* por \$9.977 millones y un derivado de cobertura sobre la misma. Los activos intangibles se incrementaron en \$287 millones explicado por los gastos pagados por anticipado (pólizas de seguro) y la

Los principales pasivos al cierre del periodo de junio del 2023, corresponde al igual que al cierre de diciembre del 2022, a los títulos en circulación denominados BOCEAS, que fueron emitidos en el mes de diciembre. Así mismo, el incremento en los pasivos se debe a los impuestos corrientes (Impuesto corriente de renta, IVA e ICA) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias.

capitalización de los desembolsos producto del desarrollo del software Hitos+.

PATRIMONIO	
\$133.138	Junio- 2023
\$128.262	Dic.-2022
3,8%	Variación

Cifras en millones de pesos

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 3.8% a junio del 2023 con respecto a diciembre del 2022. Producto de las utilidades del presente ejercicio las cuales ascendieron a \$3.868 millones y los resultados de la valoración a precios de mercado de las inversiones clasificadas disponibles para la venta. La Compañía cerró el segundo trimestre del año 2023 con un patrimonio de \$133.138 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, se puede establecer que no existen variaciones materiales. Sin embargo, el detalle de las variaciones de los resultados de la operación de los principales indicadores se encuentra en las notas de los Estados Financieros Trimestrales que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

b.) Variaciones materiales en los resultados de las operaciones en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Al cierre del mes de junio del 2023, los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, el cual equivalía al 59,8% del total de los ingresos, las comisiones de administración y garantía al 36,6% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 2,6%. Para el mismo periodo del año 2022, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 22,7% del total de los ingresos, las comisiones de administración y garantía al 62,2% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 5,7%.

Los gastos de la Compañía en el periodo enero-junio ascendieron a \$9.771.9 millones. Donde los gastos financieros ascienden a \$737,2 millones, su crecimiento se explica en el reconocimiento del costo financiero de los BOCEAS. Los gastos de administración a \$9.034,7

millones, equivalente al 92,5% del total de los gastos. Para el mismo periodo del año inmediatamente anterior, los gastos ascendieron a \$8.802,8 millones, donde los gastos financieros ascendieron a \$308,9 millones y los gastos de administración a \$ 8.493,9 millones, equivalente al 96,5% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre del segundo trimestre del año 2023 ascendieron a \$3.368 millones, mientras que al cierre del segundo trimestre del año 2022 ascendió a \$1.278 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) El ROE:

El ROE se ubicó en 6,9% a junio del 2023, mientras que al cierre del 2022 se ubicó en el 4,4%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 1.278.7 millones al cierre del segundo trimestre del año 2022 a \$ 3.868.1 millones al cierre del segundo trimestre del año 2023. El incremento en la utilidad se refleja principalmente en el buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo frente al mismo periodo del año anterior.

(ii) Solvencia y Liquidez

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de junio del 2023 y diciembre del 2022 es de 125% y 131% respectivamente, la variación en la relación de solvencia se explica principalmente por un aumento en la cuantificación de la exposición al riesgo de mercado debido a la composición de sus activos de acuerdo con las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

Dado lo anterior, no se presentaron cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia.

IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado

La Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Mercado y Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado nacional e internacional, la Compañía para efectos de calcular el valor en riesgo de mercado VeR tiene en cuenta periodos de tenencia que emplean cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación.

En consecuencia, con la aprobación en el mes de febrero de un cambio en el límite de VaR del portafolio por parte de la Junta Directiva de Titularizadora, la composición del portafolio se ha mantenido constante presentando una disminución, pasando de \$116.033 millones de pesos a \$109.148 millones de pesos. Teniendo en cuenta las diferentes volatilidades presentadas para el segundo trimestre de 2023, el comportamiento del valor en riesgo del portafolio de inversión presentó un leve incremento pasando de \$3.001 millones de pesos a \$3.085 millones de pesos sin presentar ningún exceso a las políticas establecidas por la compañía y conservando un límite máximo de VaR de \$4.500 millones de pesos.

A continuación, se relaciona el comparativo de la composición del portafolio y VaR a 10 días a corte de marzo 2023 contra junio 2023.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/03/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		31/03/23
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Limite VaR	
MONEY MARKET	19,682,330,902	-1,582,867		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	29,755,025,000	-1,070,884,393		
Deuda Privada TF	34,172,969,224	-810,993,191		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	458,550,000	-12,101,557		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,440,183,816	-26,531,365		
TIPS UVR y Pesos / TECH	29,524,590,937	-1,079,750,807		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	116,033,649,879	-3,001,844,180	-4,500,000,000	

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		30/06/23
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Limite VaR	
MONEY MARKET	14,797,525,581	-1,241,186		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	27,939,935,000	-782,642,493		
Deuda Privada TF	36,573,285,427	-1,146,944,132		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	481,655,000	-17,666,861		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,422,387,967	-26,311,513		
TIPS UVR y Pesos / TECH	26,933,730,297	-1,110,360,534		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	109,148,519,272	-3,085,166,717	-4,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

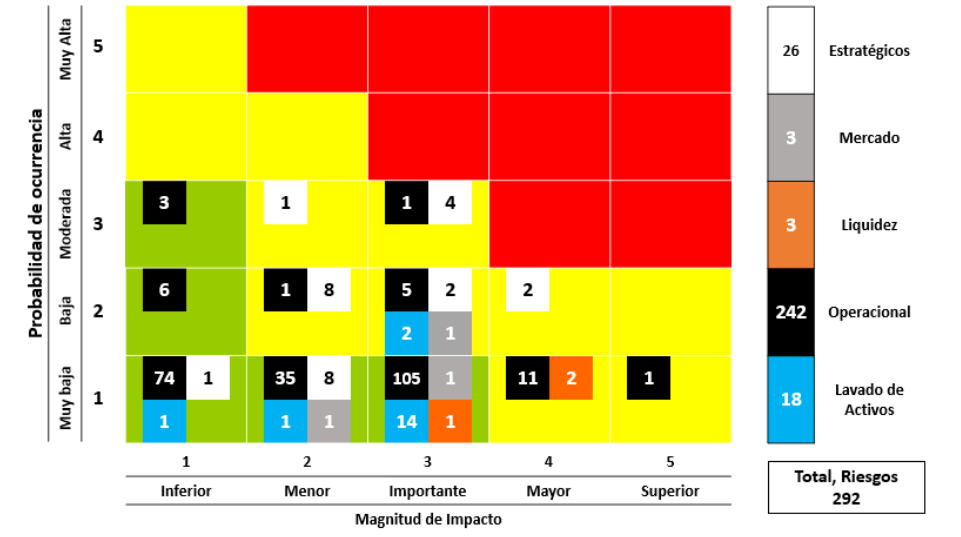
Segunda Parte – Información Adicional

I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado

(i) Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado durante el trimestre

A continuación, se presenta el mapa de riesgos de la Titularizadora a 30 de junio de 2023, precisando que para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

Figura 1. Mapa de Riesgos de la Titularizadora



Fuente: Elaboración Titularizadora

a. Riesgo de Liquidez

Los compromisos de liquidez de la Titularizadora son prácticamente cero en comparación contra el activo y el patrimonio; la posición de liquidez de la Compañía es muy holgada y los indicadores IRL son muy superiores a los requerimientos regulatorios, de esta manera no se esperan sobrepasos en el indicador de riesgo de liquidez.

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del segundo semestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, se incluyen 6 nuevos riesgos

operacionales como resultado de la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos Recursos financieros (1), Gestión del activo (3) y Gestión Administrativa (2).

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del segundo trimestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, se indica que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición de riesgos.

d. Riesgo Estratégico

Frente a este riesgo, no se presentaron variaciones materiales en los riesgos estratégicos de la Compañía durante el segundo trimestre del 2023.

(ii) Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente

Para el segundo trimestre correspondiente al año 2023, no se identificaron nuevos riesgos.

II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

(i) Cambios materiales presentados en las prácticas, procesos, políticas e indicadores en relación con los criterios sociales y ambientales, incluidos los climáticos.

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza, así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. Para construir y potencializar la estrategia de sostenibilidad, la Compañía está ejecutando el plan de trabajo definido con Portafolio Verde para poner en marcha la ruta de sostenibilidad. Durante el segundo trimestre del año se trabajó en la identificación y priorización de los grupos de interés según la dependencia e influencia en Titularizadora Colombiana. Dentro de los grupos de interés identificados están los accionistas, inversionistas, originadores, intermediarios financieros, proveedores, entidades regulatorias, arrendatarios y otras entidades del mercado de valores; y con ellos alinearemos la estrategia de sostenibilidad de la Compañía. También se adelantaron *Focus Group* con el equipo directivo para definir los enfoques de gestión estratégicos en los temas relacionados con ASG. Adicionalmente, se aplicaron las consultas a los grupos de interés identificados que posteriormente llevarán a articular los esfuerzos para diseñar una estrategia de sostenibilidad idónea y suficiente. Así mismo, se formalizó el comité de sostenibilidad cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las

políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de Titularizadora Colombiana en asuntos de sostenibilidad. Este comité se encuentra conformado por seis miembros permanentes:

Cuadro [4]. Conformación del Comité de Sostenibilidad

Presidente de la Titularizadora
Gerente de Desarrollo Organizacional y de Cumplimiento
Director de Planeación Financiera
Director de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Director de Negocios
Gerente Inmobiliaria

Fuente: Elaboración TC

Sin embargo, a este comité podrán asistir como invitados con previa citación y según el tema a tratar en la respectiva reunión, Directores y demás colaboradores que el Comité considere pertinentes.

Dentro de las funciones del comité de sostenibilidad, se encuentran: definir y velar por el cumplimiento y ejecución de la estrategia de sostenibilidad en la Titularizadora Colombiana, realizar seguimiento a los avances de la gestión de la estrategia de Sostenibilidad y gestionar los cambios requeridos, promover la participación de la Titularizadora Colombiana en requerimientos regulatorios, mejores prácticas, iniciativas y referentes internacionales en materia de sostenibilidad, evaluar la viabilidad de emisiones con sellos ASG, entre otras.

En cuanto a la sostenibilidad ambiental se continuó con el programa “Piensa Verde: Comprometidos con la sostenibilidad”, con énfasis en las practicas a desarrollar en el hogar para reciclar, ahorrar luz y agua, en general se motivó a “dejar una huella por el planeta”.

(ii) Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio con corte 31 de diciembre de 2022

Respecto de la información proporcionada en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2022, específicamente en relación con el análisis del Gobierno Corporativo de la Titularizadora, se considera relevante mencionar que de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva en su sesión del día 22 de junio de 2023, se aprobó una nueva conformación de algunos de los comités de apoyo de Junta Directiva, a saber: Comité de Auditoría, Comité de Inversiones y Comité de Junta Inmobiliario. En este sentido, a 30 de junio de 2023 los mencionados comités se encuentran integrados de la siguiente manera:

Cuadro [5]. Conformación de los Comités de Junta de la Titularizadora Colombiana S.A.

Composición Comité de Auditoría	Hernán Alonso Alzate Arias	Miembro Comité de Auditoría
	Pedro Alejandro Uribe Torres	Miembro Comité de Auditoría
	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	Miembro Comité de Auditoría
Composición Comité de Inversiones	Hernán Alonso Alzate Arias	Miembro Comité de Inversiones
	Pedro Alejandro Uribe Torres	Miembro Comité de Inversiones
	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	Miembro Comité de Inversiones
	Andrés Lozano Umaña	Presidente - Titularizadora Colombiana S.A.
	Ana María Salcedo	Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados - Titularizadora Colombiana S.A.
Composición Comité de Junta Inmobiliario	Juan Camilo Ángel	Miembro Comité de Junta Inmobiliario
	Pedro Alejandro Uribe Torres	Miembro Comité de Junta Inmobiliario
	Diego Fernando Prieto Rivera	Miembro Comité de Junta Inmobiliario
	Andrés Lozano Umaña	Presidente - Titularizadora Colombiana S.A.

Fuente: Elaboración TC

La decisión tomada por la Junta Directiva de la Titularizadora fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.5 del Decreto 2555 de 2010.

Finalmente, conforme se indicó en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2022 en relación con el proceso de interacción con Inversionistas, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas, integrado por representantes de las comunidades de inversionistas institucionales, cuya conformación con corte 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Cuadro [6]. Composición del Comité de Inversionistas

COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS (Representantes de los Inversionistas)	
Representantes Inversionistas Institucionales	Representantes de la Titularizadora
Andrés Restrepo Montoya Bolsa de Valores de Colombia	Efraín Forero Fonseca Miembro Junta Directiva
Gustavo Morales Cobo Fasecolda	Andrés Lozano Umaña Presidente
Santiago Montenegro Trujillo Asofondos	

Hernando José Gómez
Asobancaria

German Arce Zapata
Asofiduciarias

Jaime Humberto López
Asobolsa

Fuente: Elaboración TC

ANEXO NO. 1
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE JUNIO DE 2023

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los Períodos de Tres y Seis meses Terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 e Informe del Revisor Fiscal.



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

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS, al 30 de junio de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados integral por el período de tres y seis meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y 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 2023, así como sus resultados para el período de tres y seis meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminados en dicha 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.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S..

10 de agosto de 2023.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

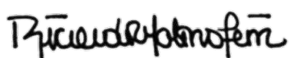
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

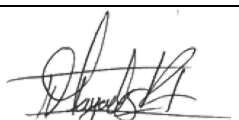
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 13.961.235	\$ 8.190.654
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	105.404.135	100.771.442
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Commercial and other Accounts receivable	6	2.978.533	6.428.706
Activo por impuesto corrientes - Tax assets		-	11.771
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Non-current assets held for sale	7	3.576.520	3.576.520
Otros activos - Other assets		245.413	188.468
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	6.995.521	7.042.549
Propiedades de inversión - Investment property	9	18.805.692	18.805.692
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		868.431	581.214
Total Activos / ASSETS		\$ 152.835.480	\$ 145.597.016
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	11.042.425	10.893.890
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		16.120	49.424
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	299.026	466.076
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		2.692.991	1.679.859
Otros pasivos - Other liabilities		692.079	230.244
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		781.726	797.256
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		4.173.221	3.218.133
Total pasivos / LIABILITIES		\$ 19.697.588	\$ 17.334.882
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.908.790	30.344.045
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		21.802.235	20.794.597
Ganancias del período - Period earnings		3.868.120	5.647.454
Ganancias acumuladas - Retained earnings		7.633.791	2.551.082
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY		\$ 133.137.892	\$ 128.262.134
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 152.835.480	\$ 145.597.016

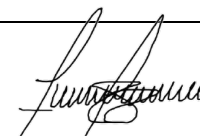
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUZ MAYERLY RINCÓN LARA
Contador Público
Tarjeta profesional No. 210833 - T



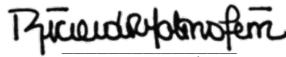
JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

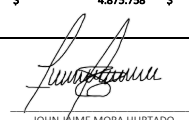
Nota	Trimestre actual		Trimestre comparativo año anterior		Acumulado año actual		Acumulado año anterior	
	01 de abril al 30 de junio 2023	01 de abril al 30 de junio 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022				
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME	\$	7.338.418	\$	5.420.901	\$	16.185.722	\$	10.766.683
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio		83.497		405.619		102.109		639.579
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		528.144		528.021		1.300.988		943.013
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets		3.536.281		800.984		8.343.577		1.499.291
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12	2.937.170		3.111.397		5.918.523		6.693.732
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto - Valuation of forward contracts - coverage, net		34.006		-		34.006		-
Arrendamientos - Leases		213.266		304.266		426.993		618.413
Por venta de propiedades y equipo - Gains on sale of property and equipment		-		-		-		45.457
Diversos - Other income		6.054		270.614		59.526		327.198
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	\$	4.796.951	\$	4.701.418	\$	9.771.932	\$	8.802.877
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs		1.703		203.857		3.445		264.814
Intereses BOCEAS - BOCEAS Interests		364.447		-		730.909		-
Comisiones bancarias - Bank fees		1.599		37.551		2.893		44.083
Legales - Legal fees		295		1.244		3.658		6.793
Beneficios a empleados - Employee benefits		2.885.322		2.882.217		6.004.433		5.648.889
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments		-		50.148		-		54.068
Honorarios - Fees		315.417		512.994		597.052		756.375
Impuestos - Taxes		214.580		202.993		402.731		313.634
Arrendamientos - Leases		69.589		39.989		129.913		54.179
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		262.485		225.169		515.599		450.338
Seguros - Insurance		59.712		39.215		116.335		77.183
Adecuación e instalación - Installation and modifications		(650)		-		0		-
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		28.745		23.247		78.575		25.659
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference		46.218		(12.322)		78.058		(7.432)
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and sanctions, litigation, compensation		-		-		-		-
Deterioro - Provisions		-		-		-		138.520
Depreciaciones - Depreciations		107.704		76.266		208.054		181.586
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation		11.663		11.435		23.326		23.060
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		46.349		100.331		131.776		194.966
Diversos - Other expenses		381.773		307.084		745.175		576.162
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX	\$	956.552	\$	220.044	\$	2.545.670	\$	685.009
Impuesto de renta - Income tax	13	956.552		220.044		2.545.670		685.009
Ganancias del período - Period earnings	\$	1.584.915	\$	499.439	\$	3.868.120	\$	1.278.797
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME								
Componentes que no se reclasificarán al resultado del período - Components that will not be reclassified to the result of the period:								
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		-		-		-		4.937
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments		-		88.616		-		73.525
Componentes que se reclasificarán al resultado del período - Components that will be reclassified to the result of the period:								
Valoración inversiones - Investment valuation		(191.438)		(324.886)		1.216.080		(510.610)
Otros instrumentos - Other instruments		17.519		-		(208.442)		-
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$	(173.919)	\$	(236.270)	\$	1.007.638	\$	(432.148)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$	1.410.996	\$	263.169	\$	4.875.758	\$	846.649



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUZ MAYERLY RINCÓN LARA
Contador Público
Tarjeta profesional No. 210833 - T



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

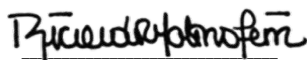


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

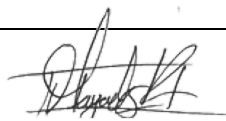
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income		Total
						Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	
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	-	-	-	-	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
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.668)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.134
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	3.868.120	-	-	3.868.120
Reserva legal - Legal reserve	-	564.745	-	(564.745)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	1.007.638	-	1.007.638
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.790	\$ 9.069.581	\$ 7.633.791	\$ 3.868.120	\$ 825.970	\$ 20.976.265	\$ 133.137.892

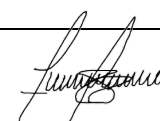
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUZ MAYERLY RINCÓN LARA
Contador Público
Tarjeta profesional No. 210833 - T



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

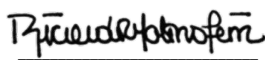


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings	\$	3.868.120	\$ 1.278.797
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo provisto por (utilizado en) neto utilizado en las actividades de operación- Adjustments to reconcile the net result of the period with the cash provided by (used in) net used in operating activities:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		208.054	181.586
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		23.326	23.060
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		131.776	194.966
Valoración de contratos forward - cobertura, neto - Valuation of forward contracts - net		(34.006)	-
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(8.343.577)	(1.499.291)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		-	138.520
Provisiones - Provisions		854.729	462.306
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		25.054	7.432
Impuesto a las ganancias - Income tax		2.545.670	685.009
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Disminución (aumento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease in trade debtors and other accounts receivable		3.450.173	(10.205.647)
Disminución de otros activos - Decrease in other assets		(56.945)	17.239
Disminución de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Decrease trade accounts payable and other accounts payable		(167.050)	195.465
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		(369.530)	(94.576)
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(565.679)	(1.128.497)
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		(38.894)	(168.171)
Neto de efectivo Provisto por (utilizado en) generado por actividades de operación - Net cash (used) generated by operating activities		<u>1.531.221</u>	<u>(9.911.802)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Incremento (disminución) de propiedades y equipo - Increase in property and equipment		(184.352)	8.397
Incremento de activos intangibles - Increase in intangible assets		(418.993)	(239.531)
Incremento de inversiones - Increase of investments		<u>4.882.912</u>	<u>7.184.225</u>
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		<u>4.279.567</u>	<u>6.953.091</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(33.304)	(16.696)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments	10	(59.907)	-
Obligaciones financieras - Financial obligations		-	<u>12.593.832</u>
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación - Net cash (used) generated by financing activities		<u>(93.211)</u>	<u>12.577.136</u>
AUMENTO EN EL EFECTIVO		5.717.577	9.618.425
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		53.004	-
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERIODO		<u>8.190.654</u>	<u>22.336.899</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	\$	<u>13.961.235</u>	<u>\$ 31.955.324</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 RICARDO MOLANO LEÓN
 Representante Legal Suplente


 LUZ MAYERLY RINCÓN LARA
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 210833 - T


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



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENDADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2022 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 Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2022 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 2022.

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. 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 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.904.043	-	2.904.043	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	88.891.891	-	88.891.891	-



	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras del extranjero	9.997.816	-	9.997.816	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.576.379	3.576.379	A*
Contratos de forward de cobertura		34.006	34.006	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>11.042.425</u>	<u>-</u>	<u>11.042.425</u>	-
Total inversiones a valor razonable	112.836.175	3.610.385	116.446.560	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 112.836.175</u>	<u>\$ 25.992.597</u>	<u>\$ 138.828.772</u>	

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.702.976	-	2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	111.665.332	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 107.612.261</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ 134.047.544</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 e instrumentos financieros derivados, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.

C* Las propiedades que corresponde a edificios mantenidos para la venta y las propiedades de inversión su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá.

Método comparativo de mercado: Es la técnica valoradora 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.

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en caja	\$ 4.001	4.271
Bancos y otras entidades financieras	<u>13.957.234</u>	<u>8.186.383</u>
Total (1)	<u>\$ 13.961.235</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

(1) El aumento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones en derechos fiduciarios.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.



5. INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS - INVESTMENTS AND OPERATIONS WITH DERIVATIVES

El siguiente era el detalle de las inversiones:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.904.043	\$ 2.702.976
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	29.292.652	44.986.082
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras del extranjero (2)	9.997.816	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización (3)	<u>3.576.379</u>	<u>4.053.071</u>
Total inversiones negociables	44.749.379	51.742.129
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)	<u>10.846.720</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.846.720	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (5)	<u>48.752.519</u>	<u>38.175.245</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>48.752.519</u>	<u>38.175.245</u>
Instrumentos financieros derivados		
Contratos de forward de cobertura	<u>34.006</u>	<u>-</u>
Total instrumentos financieros derivados (6)	<u>34.006</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 105.404.135</u>	<u>\$ 100.771.442</u>

- (1) La disminución corresponde a la transferencia de los valores poseídos en las fiducias a las cuentas bancarias de la Titularizadora con el propósito de tener disponibilidad inmediata de los recursos.
- (2) En el mes de junio se constituyó un *Time Deposit* (TD) en Bancolombia Panamá por un valor de USD 2.391.200 con fecha de vencimiento el 24 de julio de 2023.
- (3) Comprende títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. Las disminuciones obedecen a reintegros de la inversión dada la altura de la emisión y el pago del título senior.
- (4) En el mes de diciembre de 2022 se constituyó un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.
- (5) El incremento corresponde a la constitución de dos CDT en el mes de febrero y otro en el mes de abril de 2023 por un valor total de \$12.503.600 en Banco de Bogotá, Bancolombia y Popular.



(6) Para mitigar el riesgo de tasa de cambio del *Time Deposit* (TD) tomado con Bancolombia Sucursal Panamá en el mes de junio de 2023, se realizó un *Forward Delivery* por USD 2.399.230,45, cuyas condiciones son:

- Nominal: USD 2.399.230,45
- Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2023
- Devaluación: 12,40%
- Tasa Spot: \$4.182,00
- Strike: \$4.223,73

La valoración de este instrumento financiero derivado se realiza de forma diaria y el valor es establecido por el proveedor Precia. La jerarquía del valor razonable para esta operación es de nivel 2.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado en el primer semestre de 2023, producto de la disminución de tasas de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada), y el consecuente aumento en el precio de valoración de los mismos. También contribuyó la buena rentabilidad de los encargos fiduciarios. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel de tasas al que se llegó a finales del año pasado y comienzos de este, lo cual permitió la reinversión del disponible a tasas mayores a las que se vieron en el primer semestre de 2022.

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

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	\$ 43.385	\$ 962.998
Deudores (2)	<u>2.128.524</u>	<u>3.640.249</u>
Subtotal	2.171.909	4.603.247
Pagos por cuenta de clientes	<u>-</u>	<u>15.227</u>
Subtotal	-	15.227
Anticipos a proveedores	189.716	7.823
Cuentas por cobrar a empleados	624	2.351
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>616.284</u>	<u>1.800.058</u>
Subtotal	<u>-</u>	<u>1.810.232</u>
Total	<u>\$ 2.978.533</u>	<u>\$ 6.428.706</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades. La variación corresponde al pago de las emisiones de años anteriores.



(2) Está constituida por:

- a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de junio de 2023 el saldo es de \$ 627.443 frente a 2022 fue \$ 433.067.
- b. 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. La disminución corresponde al recaudo originado por las Universalidades TIV V-3 que presentaba saldo a 31 de diciembre de 2022 por valor de \$ 463.090 y que fue recaudado en su totalidad en el primer trimestre del 2023, en cuanto a la TIV V-4 el saldo a diciembre 231 era de \$1.948.173 y realizó abonos por un valor de \$ 1.078.692.

(3) Se compone principalmente por:

- a. Comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 606.345, 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. La variación corresponde a que no se han realizado emisiones en el año 2023 y al pago de las emisiones de años anteriores.

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Calle 93 Barranquilla	\$ <u>3.576.520</u>	\$ <u>3.576.520</u>
Total	\$ <u><u>3.576.520</u></u>	\$ <u><u>3.576.520</u></u>

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento, se estima realizar la transacción en el año 2024.

El valor del avalúo del inmueble en el año 2022 es de \$ 3.659.460, este avalúo se actualiza al final de cada año. De acuerdo con la política contable definida se reconoce al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable.

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Propiedades y equipo propios	\$ 6.983.858	\$ 7.007.560
Activos por derechos de uso	<u>11.663</u>	<u>46.652</u>
	\$ <u><u>6.995.521</u></u>	\$ <u><u>7.042.549</u></u>



8.1 Propiedades y equipo propios

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ 6.041.555
Total	6.041.555	6.041.555
Vehículos		
Saldo inicial	239.900	491.485
Ventas	<u>-</u>	<u>(251.585)</u>
Total	239.900	239.900
Equipo de oficina		
Saldo inicial	251.492	242.456
Compras	-	9.036
Total	251.492	251.492
Equipo de computación		
Saldo inicial	2.131.999	1.613.033
Compras	184.351	518.966
Total	2.316.350	2.131.999
Depreciación		
Saldo inicial	1.657.386	1.582.758
Vehículos	23.990	56.366
Vehículos - venta	-	(167.723)
Edificios	62.824	-
Equipo de oficina	4.458	28.231
Equipo de computación	<u>116.782</u>	<u>157.754</u>
Total	<u>1.865.440</u>	<u>1.657.386</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 6.983.858</u>	<u>\$ 7.007.560</u>



8.2 Activos por derechos de uso

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 357.483
Por ajuste del pasivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo costo al final del periodo	-	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>23.326</u>	<u>46.386</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 345.820</u>	<u>\$ 322.494</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>\$ 11.663</u>	<u>\$ 34.989</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

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

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Edificios	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Traslado a bienes en uso	-	-
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

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 2022 con una vigencia de un año.

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



10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Componente de deuda - BOCEAS	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Componente patrimonial - BOCEAS	208.442	-
Intereses saldo inicial	59.907	-
Intereses causados	730.909	59.907
Intereses pagados	<u>(790.816)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 11.042.425</u>	<u>\$ 10.893.890</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo.

La parte del componente patrimonial de los BOCEAS fue incorporada a partir del 2023 y corresponde al valor residual de la diferencia entre el valor razonable y el flujo recibido en la emisión.

Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% se pagará anualmente hasta la fecha de liquidación.

11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Proveedores y servicios por pagar	\$ 294.046	\$ 43.993
Diversas (1)	<u>4.980</u>	<u>422.083</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 299.026</u>	<u>\$ 466.076</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de junio el valor adeudado por concepto de pólizas de seguros por \$ 4.980 al tercero Mafre Seguros Generales de Colombia S.A., en comparación al corte de diciembre de 2022 la disminución corresponde a la cancelación del saldo de \$236.740 de la emisión de la U-6 A favor de la universalidad, adicionalmente el pago de \$ 71.242 a Credifamilia por concepto de la operación Warehousing y \$ 84.659 por servicios de calificación a Fitc Solutions.



12. INGRESOS POR COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	1 de enero al 30 de junio de 2023	1 de enero al 30 de junio de 2022
Comisión por estructuración procesos de titularización	\$ -	\$ 467.236
Comisión por administración de las universalidades	5.156.059	5.403.183
Comisión por Servicios prestados en el exterior	-	117.087
Comisiones de éxito y garantía	679.964	706.226
Proceso de certificación administradores	<u>82.500</u>	<u>-</u>
Total (1)	<u>\$ 5.918.523</u>	<u>\$ 6.693.732</u>

(1) El origen de la disminución del rubro radica en que en el año 2023 no se han realizado emisiones proceso que genera el cobro de la comisión por estructuración.

13. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Impuesto de renta	\$ 2.218.079	\$ 912.991
Impuesto diferido	<u>327.591</u>	<u>(227.982)</u>
Total	<u>\$ 2.545.670</u>	<u>\$ 685.009</u>

El impuesto de renta y diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. El aumento en la provisión de renta corresponde al incremento de la utilidad antes de impuestos de \$ 4.449.984, con corte a junio de 2022 fue de \$ 1.963.806 en comparación al 30 de junio de 2023 por un valor de \$ 6.413.790. Respecto al impuesto diferido el incremento corresponde principalmente al aumento de tasas del mercado que afecta la valoración de inversiones frente al valor lineal, que es la base fiscal.

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.

30 Junio de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	13.957.234	-	-	13.957.234
Inversiones - CDT's (1)	8.801.110	-	-	8.801.110
Pasivo				
Boceas	10.800.003	-	-	10.800.003
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	453.135	453.135
Gastos financieros	731.908	-	-	731.908
Honorarios y comisiones	1.775	96.500	-	98.275
Ingresos				
Ingresos financieros	907.360	-	-	907.360
Arrendamientos (3)	202.270	-	-	202.270

Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	8.186.383	-	-	-	8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos	10.000	-	-	-	10.000



Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (3)	357.621	-	-	-	357.621
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

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

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.

(3) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.

Con corte a 30 de junio de 2023 no se presenta valores en el concepto Participación de TC debido a que en el año 2022 se efectuó la venta de las acciones adquiridas en República Dominicana y actualmente Titularizadora no posee participación en otras sociedades.

15. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad TIPS Pesos N3	\$ 13.858.081	\$ 16.693.275
Universalidad Tips Pesos N4	19.502.288	21.815.632
Universalidad Tips Pesos N5	20.448.866	23.171.639
Universalidad Tips Pesos N7	31.538.829	34.711.037
Universalidad Tips Pesos N8	13.438.450	15.912.279
Universalidad Tips Pesos N9	63.444.921	69.501.485
Universalidad Tips Pesos N10	35.877.076	39.865.682
Universalidad Tips Pesos N11	43.676.312	48.961.109
Universalidad Tips U1	95.930.302	100.882.069
Universalidad Tips Pesos N12	68.424.171	74.721.044
Universalidad Tips Pesos N13	78.439.827	84.838.963



	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad TIS Pesos H1	10.748.906	12.065.125
Universalidad Tips Pesos N14	83.932.541	90.939.317
Universalidad Tips Pesos N15	84.647.494	91.674.485
Universalidad Tips UVR U2	106.155.274	109.989.591
Universalidad Tips Pesos N16	82.399.693	90.025.865
Universalidad Tips Pesos N17	72.797.261	78.083.555
Universalidad Tis Pesos H2	21.291.073	22.021.287
Universalidad Tips UVR U3	211.613.788	221.447.550
Universalidad Tips Pesos N18	129.993.625	136.030.616
Universalidad Tips Pesos N19	150.416.394	157.139.820
Universalidad Tips UVR U4	202.212.301	205.236.603
Universalidad Tips Pesos N-20	168.847.589	182.159.211
Universalidad Tips Pesos N-21	191.478.209	197.907.427
Universalidad Tips UVR U5	203.033.688	203.346.355
Universalidad Tips UVR U6	43.746.608	41.262.359
Universalidad TIN	499.807.385	480.841.844
Universalidad TER IPC- R1	24.794.755	30.340.761
Universalidad TIL Pesos L-3	5.709.990	9.406.477
Universalidad TIV V-1	24.338.146	37.206.403
Universalidad TIL L-4	18.958.794	27.225.895
Universalidad TIV V2	33.452.495	36.499.484
Universalidad TIV V3	47.779.063	58.312.372
Universalidad TIV V4	<u>61.485.549</u>	<u>75.740.452</u>
TOTAL	<u>\$ 2.964.219.744</u>	<u>\$ 3.125.977.068</u>

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

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023.

18. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2023 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 19 de julio de 2023.

