Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos

Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, e Informe del Revisor Fiscal

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78 – 31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

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

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de
Titularizadora Colombiana S.A. HITOS:

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS (en adelante "la Entidad"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2024, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoria

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

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

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/co/conozcanos para obtener más información.

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

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

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 26 de febrero de 2024 expresé una opinión sin salvedades.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, informo que la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral del Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE); el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, valoré la implementación del Programa de Transparencia y Ética según las instrucciones aplicables y relacionadas con: el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, los requisitos mínimos del Sistema de Control Interno, la integración de lineamientos de ética y conducta en el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE) y las recomendaciones de Código País.

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

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2024, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios, b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en su poder y c) no existe o no es adecuado el Programa de Transparencia y Ética Empresarial implementado por la Entidad. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la administración de la Entidad en

informes separados, las cuales, a la fecha de este informe, con base en una ponderación, se han implementado en un 90% y para el 10% restante, la Entidad tiene planes de acción en curso.

En cumplimiento con lo señalado el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 de las Universalidades que se relacionan a continuación, que forman parte de los negocios administrados por la Entidad y que se describen en la Nota 29 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

1. Universalidad Tips Pesos N18
2. Universalidad TIV V8
3. Universalidad Tips UVR U2
4. Universalidad Tips U1
5. Universalidad TIS Pesos H1
6. Universalidad Tips Pesos N15
7. Universalidad Tips Pesos N14
8. Universalidad Tips Pesos N16
9. Universalidad TIN
10. Universalidad Tips Pesos N13
11. Universalidad Tips Pesos N17
12. Universalidad Tips Pesos N12
13. Universalidad Tips Pesos N9
14. Universalidad TIV V5
15. Universalidad Tips UVR U6
16. Universalidad TIL L-4
17. Universalidad TIV V4
18. Universalidad Tips Pesos N24
19. Universalidad Tips Pesos N11
20. Universalidad Tips Pesos N10
21. Universalidad TIV V2
22. Universalidad Tips Pesos N7

23. Universalidad Tips Pesos N22

24. Universalidad Tips Pesos N23

25. Universalidad TIV V3

26. Universalidad Tips UVR U5

27. Universalidad Tips UVR U3

28. Universalidad Tips UVR U4

29. Universalidad Tis Pesos H2

30. Universalidad Tips Pesos N21

31. Universalidad TER IPC- R1

32. Universalidad TIV V9

33. Universalidad Tips Pesos N20

34. Universalidad TIV V7

35. Universalidad Tips Pesos N19

36. Universalidad TIV V6

37. Universalidad TIV V10

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
T.P. 126360
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

27 de febrero de 2025.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 14.092.140	$ 7.205.663
Activos financieros de inversión	8	119.033.499	168.190.630
Cartera de créditos, neto	9	46.351.498	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	30.055.344	13.403.914
Otros activos no financieros		240.613	172.221
Total activos corrientes		209.773.094	188.972.428
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo, neto	11	7.465.572	7.165.391
Propiedades de inversión	12	24.473.512	23.258.555
Activos intangibles, neto		1.313.054	1.279.214
Total activos no corrientes		33.252.138	31.703.160
Total activos		$ 243.025.232	$ 220.675.588
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	13	$ 65.547.871	$ 56.734.386
Instrumentos financieros a valor razonable		39.265	-
Cuentas comerciales por pagar	14	976.267	541.882
Pasivos por impuestos corrientes	15.1	4.756.271	3.780.037
Otros pasivos	17	232.425	334.246
Beneficios a empleados por pagar	18	2.087.625	927.740
Total pasivos corrientes		73.639.724	62.318.291
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Instrumentos de deuda convertibles	19	11.175.791	14.542.741
Pasivo por impuesto diferido, neto	16	4.264.556	5.105.910
Total pasivos no corrientes		15.440.347	19.648.651
Total pasivos		89.080.071	81.966.942

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
PATRIMONIO			
Capital suscrito y pagado	20.1	67.883.133	59.855.375
Reservas	20.2	31.764.781	30.908.791
Prima en colocación de acciones	20.3	19.784.513	9.069.581
Otro resultado integral		1.308.187	1.704.945
Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
Utilidades acumuladas		2	7.633.790
Utilidad del período		12.228.280	8.559.899
Total patrimonio		153.945.161	138.708.646
Total pasivos y patrimonio		$ 243.025.232	$ 220.675.588

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA Representante Legal Suplente	LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO Contador Tarjeta Profesional 315.588-T	JOHN JAIME MORA HURTADO Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 126.360-T Designado por Deloitte & Touche S.A.S (Ver mi opinión adjunta)

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES	21		
Ingresos financieros de cartera		$ 5.152.661	$ 1.519.076
Ingresos financieros por operaciones de mercado		3.157.118	2.305.249
Ingresos por valoración de inversiones a valor razonable		17.420.183	16.519.752
Comisiones y/o honorarios		21.534.731	13.338.878
Ingresos por venta de inversiones		1.043.578	-
Ingreso por arrendamientos		1.736.795	1.136.190
Valoración de contratos *forward* – cobertura, neto		215.869	712.216
Valoración de propiedades de inversión		1.214.956	876.343
Diversos		503.423	149.107
Total ingresos		51.979.314	36.556.811
GASTOS DE OPERACIÓN:	22		
Intereses por créditos bancarios y otras obligaciones		7.277.519	1.560.946
Intereses BOCEAS		1.941.654	1.478.129
Comisiones bancarias		364.421	118.889
Beneficios a empleados		15.565.902	12.067.105
Valoración de derivados		39.323	-
Honorarios y gastos legales		1.695.759	1.840.222
Otros impuestos		1.539.973	1.011.243
Arrendamientos		402.654	272.965
Contribuciones y afiliaciones		1.045.598	939.993
Seguros		237.604	249.370
Mantenimiento, reparaciones y adecuaciones		248.537	138.071
Diferencia en cambio		84.906	554.894
Deterioro de cuentas por cobrar		16.368	-
Depreciaciones		379.281	458.800
Amortizaciones		586.853	324.988
Gastos diversos		1.537.075	1.472.474
Total gastos operacionales		32.963.427	22.488.089
Impuesto a las ganancias corriente y diferido	15.2	6.787.607	5.508.823
UTILIDAD DEL PERÍODO		$ 12.228.280	$ 8.559.899
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo			
Impuesto diferido por revaluación de propiedades		$ 1.183.367	$ 358.015
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio		-	-
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo			
Valoración de inversiones		410.251	1.814.029

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
Otros instrumentos		285.431)	(285.431)
Total Otro resultado integral del ejercicio		1.308.187	1.886.613
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		$ 13.536.467	$ 10.446.512
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN BÁSICAY DILUIDA (valor en pesos colombianos)		2.571,95	2.317,40

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente

LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Ganancias acumuladas	Ganancia del periodo	Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
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	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	8.559.899	-	-	8.559.899
Reserva Legal	-	564.746	-	(564.746)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	1.886.613	-	1.886.613
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	59.855.375	30.908.791	9.069.581	7.633.790	8.559.899	1.704.945	20.976.265	138.708.646
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	12.228.280	-	-	12.228.280
Reserva Legal	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-
Capital suscrito y pagado	8.027.758	-	-	-	-	-	-	8.027.758
Prima en colocación de acciones	-	-	10.714.932	-	-	-	-	10.714.932
Dividendos decretados en acciones	-	-	-	(15.337.697)	-	-	-	(15.337.697)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	(396.758)	-	(396.758)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	$ 67.883.133	$ 31.764.781	$ 19.784.513	$ 2	$ 12.228.280	$ 1.308.187	$ 20.976.265	$ 153.945.161

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Juan Pablo Herrera
Representante Legal Suplente

LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del período	$ 12.228.280	$ 8.559.899
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	1.562.648	423.811
Depreciación de activos por derecho de uso	-	34.989
Amortización de activos intangibles	586.853	324.988
Valoración de inversiones	(410.251)	(1.814.029)
Valoración de propiedades planta y equipo	(371.787)	(232.268)
Valorización de propiedades de inversión	1.214.956	876.343
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	(17.420.183)	(16.519.752)
Valoración de derivados y contratos forward	255.192	-
Deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	16.368	-
Recuperación de provisiones	(293)	(73.607)
Diferencia en cambio no realizada	84.906	-
Intereses BOCEAS	56.378	18.327
Emisión títulos de patrimonio BOCEAS	(3.669.494)	-
Impuesto a las ganancias	6.787.607	5.508.823
Provisiones	232.425	334.246
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Incremento de cartera de créditos	(46.351.498)	-
Incremento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(16.651.430)	(6.975.208)
(Disminución) incremento de otros activos	(68.392)	16.247
Disminución de otros activos mantenidos para la venta	-	3.576.520
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	434.385	75.806
Incremento de obligaciones financieras	8.813.923	56.734.386
Incremento de beneficios a empleados	1.159.885	130.484
Disminución de impuestos corrientes	(7.836.094)	(1.509.097)
Disminución de otros pasivos	(333.953)	(156.637)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	(59.680.007)	49.334.271
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento en propiedades y equipo	71.606	8.641
Incremento en propiedades de inversión	-	(5.329.206)
Incremento de activos intangibles	(33.840)	(1.022.988)
Disminución (incremento) de inversiones	66.528.718	(47.271.378)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	66.566.484	(53.614.931)

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Conversión de los BOCEAS	-	3.345.093
Pago pasivo por arrendamiento	-	(49.424)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	-	3.295.669
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	6.886.477	(984.991)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	7.205.663	8.190.654
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	$ 14.092.140	$ 7.205.663

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente

LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

En desarrollo de su objeto social, Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos respaldados en sus respectivos activos subyacentes que pueden ser de acuerdo con su naturaleza: créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, créditos de consumo-libranzas comprados a cajas de compensación familiar, créditos de consumo y comercial-vehículos comprados a una compañía de financiamiento, créditos comerciales comprados a un banco de desarrollo y una Universalidad inmobiliaria cuyo activo subyacente son inmuebles . Ver detalle de las universalidades en la Nota 29.

Durante el año 2024 y 2023 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2024 Titularizadora contaba con 67 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo como practicantes universitarios. Al 31 de diciembre de 2023 contaba con 62 empleados con vinculación a término indefinido y 6 empleados con vinculación a término fijo.

Evolución del plan de negocio - La evolución en el corto plazo se centró en potencializar la titularización de carteras no hipotecarias para profundizar la diversificación de activos subyacentes. La coyuntura del mercado con altas tasas de interés y las expectativas de los inversionistas por participar en emisiones competitivas frente a los otros instrumentos de deuda privada promovieron las titularizaciones de carteras con tasas de interés más altas. En el año 2024, se realizaron varias emisiones TIV V7, V8, V9, V10, Tips Pesos N22, N23 y N24, mientras que para el año 2023 se realizaron dos emisiones de cartera de vehículos, la TIV V-5 y la TIV V-6. Con estas emisiones Titularizadora Colombiana se consolidó como el jugador más relevante en el segmento de titularización de cartera de vehículos.

En el mediano y largo plazo los cambios regulatorios permitirán materializar la oportunidad de la titularización como herramienta de gestión de los riesgos del balance. Entre los principales cambios se cuentan la gestión de riesgo de tasa de interés de libro bancario, así como continuar con la gestión de los activos ponderados por la

gestión de riesgo a través del proceso de titularización, lo que permitirá mejores indicadores en el patrimonio técnico. Los originadores podrán sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus balances y sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora Colombiana planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo.

La compañía continuará gestionando de manera activa el portafolio de inversiones con el fin de rentabilizar el patrimonio de la compañía. Lo anterior, acompañado de la diversificación del modelo de warehousing como una estrategia de compra de cartera y de títulos que permita maximizar las oportunidades de realizar emisiones, así como seguir profundizando la titularización hipotecaria y de otras carteras.

Las actividades, productos o servicios generadores de ingresos - La fuente de ingresos de la compañía sigue siendo la titularización de activos y comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, ante la retadora coyuntura de mercado para los emisores de deuda privada caracterizada por la disminución de las tasas de interés y la disminución de la liquidez en general, los ingresos provenientes del portafolio de inversiones lograron ser relevantes en la diversificación de las fuentes de ingresos de la compañía y en la rentabilización del patrimonio. De igual forma, la figura de warehousing de títulos se ha implementado como mecanismo para generar rentabilidad y titularizar.

Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras – *Durante el* año 2024 las condiciones económicas locales mostraron una clara mejoría y evidenciaron signos de recuperación en comparación con el desempeño de 2023. La desaceleración de la inflación, las menores tasas de interés, la implementación de políticas orientadas a fortalecer y estimular la recuperación económica llevó a un mejor desempeño de la economía frente al inicialmente esperado.

El contexto, sumado al creciente apetito de los inversionistas, favoreció el mayor dinamismo de las colocaciones de deuda privada en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), aunque aún lejos de los niveles de 2021. En 2024 la Titularizadora Colombiana materializó las oportunidades de mercado y ofreció emisiones con tasas atractivas, con altas calificaciones y con estructuras suficientemente sólidas para diversificar el portafolio de inversionistas. Por su parte, los originadores obtuvieron una fuente de fondeo beneficiosa la cual, además de ofrecer liquidez inmediata, generó un impacto positivo en sus estados de resultados y una alternativa generadora de valor en la gestión de sus balances.

Nuevos Productos **-** La Titularizadora ha centrado su estrategia con foco en el cliente. Ante las necesidades generadas por la implementación de Basilea III, las exigencias en el cumplimiento de indicadores por partes del regulador, así como por la constante incertidumbre en el mercado de capitales; las estructuras y mecanismos de titularización han innovado para que el producto se acople de manera eficiente a las necesidades de los originadores.

Para los inversionistas, la Titularizadora se ha concentrado en ofrecer productos seguros que diversifican su portafolio. Títulos derivados de procesos de titularización que permiten invertir en diferentes activos a través de estructuras sólidas con coberturas, posibilidad de ofrecer series con duraciones y calificaciones de riesgo diversas que se adaptan a los requerimientos y apetito de riesgo de los inversionistas, esquemas de comercialización diferenciados y un modelo de administración maestra robusto que ofrece garantías y transparencia a todas las partes relacionadas. Estos elementos hacen que se potencialicen los beneficios de la titularización para originadores e inversionistas.

Adicionalmente, dentro de los nuevos productos se destaca el desarrollo de titularizaciones temáticas, que permite tanto a originadores como inversionistas, invertir recursos que permitan fortalecer su estrategia de sostenibilidad y generar impactos ambientales y sociales alienados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y otras iniciativas.

Finalmente, el desarrollo de titularizaciones de carteras de consumo vigente y no vigente, al igual que carteras con diferentes niveles de mora busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización y ofrecer una gama más amplia de alternativas para los originadores e inversionistas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Normas contables aplicadas - La Titularizadora, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia para Grupo 1, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

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

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

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

2.1.2 Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022 – Mediante el cual se establece la alternativa del reconocimiento y presentación del impuesto diferido ocasionado por el cambio de la tarifa del impuesto de renta y por el cambio de la tarifa del impuesto a las ganancias ocasionales producto de la reforma tributaria Ley 2277 de 2022, dentro del patrimonio de la entidad en la sección de resultados acumulados. Dicha posición fue adoptada por la compañía

2.2. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. El Grupo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- *NIC 1* - respecto a la revelación de políticas contables, cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la divulgación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

- *NIC 8* - respecto a la definición de estimados contables, las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

- *NIC 12* - respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única, bajo la enmienda, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y afecta ni beneficio contable ni imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento. Tras las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuesto diferido sujeto a los criterios de recuperabilidad en NIC 12.

Mediante el Decreto 1271 del 15 de octubre de 2024, se adoptó la NIIF 17 "Contratos de Seguro" que será efectiva a partir del 1 de enero 2027. Dicho Decreto establece dos grupos para su implementación de acuerdo con lo siguiente:

- Preparadores de Información Financieras que conforman en Grupo 1. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros

  La NIIF 17 describe un modelo general (conocido como "*Building Block Approach*" o BBA), que se modifica para los contratos de seguros con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable ("*Variable Fee Approac*" o VFA). Adicionalmente, el modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas (Conocido como "*Premium Allocation Approach*" o PAA).

  El Grupo no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes en Colombia. El Grupo no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- *Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes* - Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios. Aplicable desde el 1 de enero de 2023.

- *Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores* - Las enmiendas a la NIIF 16 agregan requisitos de medición posteriores para transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine 'pagos de arrendamiento' o 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

- *Enmienda de la NIIF 16 - Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior* - Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario podría haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una remedición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales en NIIF 16. Este podría haber

sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Aplicable desde el 1 de enero de 2024

- *Enmienda NIC 12 — Impuesto Internacional Reforma: pilar Dos reglas modelo* - Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas.

  Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Pilar Dos.

  Aplicable desde el 1 de enero de 2023

- *Enmiendas a la NIC 21* - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a falta de Intercambiabilidad - Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

  Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

  Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda

  Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

- *NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros* - La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

  La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

  - Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
  - Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
  - Mejorar la agregación y desagregación.

  Será aplicable desde el 1 de enero de 2027

2.3. Bases de preparación – La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Los estados financieros fueron elaborados sobre la base del costo histórico salvo a lo que se refiere a las propiedades de inversión e instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados y con cambios en otros resultados integrales, activos medidos al valor razonable.

La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. Toda la información se presenta en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana, con excepción del valor de la utilidad neta por acción.

Negocio en marcha – La Administración tiene al momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible. Por lo tanto, para los próximos 12 meses la compañía continúa adoptando la base contable de empresa en funcionamiento al preparar los estados financieros.

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

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

3. INFORMACION MATERIAL SOBRE POLITICAS CONTABLES

3.1. Transacciones y saldos en moneda extranjera Para fines de la presentación de los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la compañía se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final del periodo los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son expresados en pesos colombianos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados y se presentan como parte del rubro "Diferencia de cambio neta".

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

3.3. Operaciones Warehousing - Cartera de créditos - Las operaciones de *warehousing* de activos (cartera y otros activos), son transacciones con recursos propios o de forma apalancada, que permite la adquisición de portafolios seleccionados de obligaciones crediticias, los cuales son almacenados en el balance Titularizadora Colombiana con el fin de alcanzar la masa crítica definida, para posteriormente ser titularizados mediante un Vehículo de Propósito Especial.

El término de duración del Contrato de Administración 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 TIPS-UVR en los términos del reglamento de la emisión. La Titularizadora Colombiana reconocerá este activo al valor razonable con cambios en resultado, su reconocimiento se realiza a las tasas pactadas, para la actualización del valor razonable del portafolio se toma el saldo final de los créditos hipotecarios más el saldo final de los intereses causados no pagados de los créditos hipotecarios a la fecha que se esté calculando el valor razonable, menos el precio variable de compraventa anticipada, a la misma fecha.

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

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

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

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

Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
Negociables Todo valor o título que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio a corto plazo y en actividades de compra y venta de títulos.	La valoración de los títulos negociables se hace diariamente. Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA Para los casos en que no exista valor razonable determinado para el día de la valoración se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.	La contabilización y presentación se deben realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente.
Disponibles para la venta Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.	La valoración de los títulos disponibles para la venta se hace diariamente Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)	La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a "Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente calculado con base en la TIR de compra se registra como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio (ORI). En el momento de la venta la ganancia o pérdida no realizada registrada en ORI, se debe reconocer en resultados en la fecha de la transacción.

Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
Hasta el vencimiento Todo valor o título de deuda respecto del cual se tiene el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlos hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención.	La valoración de los títulos hasta el vencimiento se hace diariamente Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER) o de forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR).	La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados" del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF). La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo. Son valorados en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR) en el momento de la compra, sobre la base de 365 días. Este procedimiento se realiza diariamente.

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

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

Calificación Largo plazo	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	Cero (0)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Activos no corrientes mantenidos para la venta – Titularizadora clasificará un activo inmobiliario no corriente o un grupo de activos inmobiliarios para su disposición como mantenido para la venta si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado.

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

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

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

Posterior a su reconocimiento inicial un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Con excepción de los terrenos y edificios los cuáles se contabilizarán por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. La depreciación de propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta calculado sobre el costo. Los siguientes son los años de vida útil que se utilizan para el cálculo de la depreciación:

Grupo de activos	Vida útil
Equipos de cómputo	5
Servidores	7
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Oficinas	50

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

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

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable cada año. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que se originan de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

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

3.12. Activos intangibles – Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil

estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período sobre el que se informa siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

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

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

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

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

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

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

3.15. Instrumentos financieros compuestos - La Titularizadora al emitir un instrumento financiero no derivado evaluará las condiciones de este para determinar si contiene componentes de pasivo y patrimonio. Estos componentes se clasificarán por separado como pasivos financieros, activos financieros o instrumentos de patrimonio.

Un instrumento financiero compuesto es un instrumento de deuda que lleve implícita una opción de conversión, como es el caso de los bonos convertibles en acciones ordinarias del emisor, reconociendo en primer lugar, el importe del pasivo medido a valor razonable, posteriormente se reconoce el importe de patrimonio, representado por la opción de conversión del instrumento en acciones ordinarias, se determinará deduciendo el valor razonable del pasivo financiero del valor razonable del instrumento financiero compuesto considerado en su conjunto.

Como medición posterior de los instrumentos financieros compuestos, se debe tener en cuenta lo indicado en la NIIF9 y NIC32, respecto de la medición posterior del componente del pasivo lo cual incluye la directriz del costo amortizado y las revaluaciones; así como la medición posterior del componente del patrimonio, lo cual incluye las directrices de no revaluación y conversión.

3.16. Beneficios a los empleados –

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

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

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

3.17. Provisiones – Una provisión (es un pasivo en el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento) se reconoce cuando La Titularizadora tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la Compañía tenga que cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

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

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

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

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

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

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

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que

genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida.

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

3.19. Arrendamientos –

3.19.1 La Compañía como arrendador – La Compañía entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;

- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento.

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en el IPC (Índice de precios al consumidor). En cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento.

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

- *Etapa 1* – Identificar el contrato (o contratos) con el cliente: un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.

- *Etapa 2* – Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato: las obligaciones de desempeño son las obligaciones que surgen de los contratos con clientes de transferir un activo o de prestar un servicio (o un grupo de bienes y servicios).

- *Etapa 3* – Determinar el precio de la transacción: el precio de la transacción: es el importe de la contraprestación en un contrato al que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (las obligaciones de desempeño).

- *Etapa 4* – Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato: el precio de la transacción o del contrato (Etapa 3) deberá ser distribuido en las obligaciones de desempeño identificadas en la Etapa 2.

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

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, excluyendo impuestos u otras obligaciones. Los descuentos que se otorguen se registran como menor valor de los ingresos y son distribuidos de forma proporcional dentro de las obligaciones de desempeño identificadas.

Las comisiones de administración de las emisiones se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.22. Patrimonio

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

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

Reservas –

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

La reserva puede reducirse a menos del 50% del capital suscrito, cuando tenga objeto cubrir pérdidas del ejercicio.

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

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

- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

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

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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

Un mercado activo es aquel en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera constante.

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

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

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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

1. Negociación: Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.

2. Gestión de balance: Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El área de gestión de activos y pasivos es la responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados en el libro bancario.

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

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

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas

establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXXI, parte II de la Circular Básica contable 100, sección gestión Riesgo de Mercado de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

Se realizan adicionalmente mediciones de escenarios extremos o pruebas de stress que permiten estimar pérdidas potenciales que no ocurren con una frecuencia alta pero que son aún posibles replicando para ellos crisis ocurridas en el pasado o por el contrario simulando eventos hipotéticos. También se efectúan pruebas de ajuste o *backtesting* que permiten conocer que tan acertados son los pronósticos de pérdidas respecto a la realidad y que conllevan a realizar ajustes a los modelos en caso de ser necesario.

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

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

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2024 y 2023 (en pesos colombianos):

Reporte de riesgo de mercado

VaR	2024	2023
Money Market (Mercado de monedas)	$ (969.151)	$ (560.636)
Deuda privada indexada	-	(343.170.047)
Deuda privada Tasa Fija	(1.252.758.251)	(1.600.035.361)
Deuda pública tasa fija	(539.948.982)	(16.816.149)
Tips UVR y pesos / TECH	(1.310.765.216)	(2.146.993.120)
Deuda Pública UVR	(6.354.470)	(19.118.150)
Valor en Riesgo del Portafolio	(3.110.796.070)	(4.126.693.462)

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

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

Análisis de la calidad de crédito

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Riesgo Bajo	$ 113.524.445	$ 164.614.917	$ -	$ -

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

  Títulos de deuda -

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Valor de Mercado 31/12/2024	31/12/2023
Negociables	$ 50.877.473	$ 72.971.462
Disponibles para la venta	51.792.904	80.789.387
Al vencimiento	10.854.068	10.854.068

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

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su

vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

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

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2024 y 2023 fueron 90% y 98% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

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

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

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

a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.

b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.

c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas de los créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un crédito y el monto de recuperación final de dicho crédito.

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

5.3. Deterioro de activos financieros - Los activos financieros negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo

crediticio del emisor y cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

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

Calificación Largo plazo	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	Cero (0)

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

6. ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

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

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

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023 sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2024 -

	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	$ 4.127.007	$ -	$ -	$ 4.127.007	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	111.632.104	-	-	111.632.104	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	2.213.052	-	2.213.052	A*
Total inversiones a valor razonable	115.759.111	2.213.052	-	117.972.163	
Cartera de créditos	-	-	46.351.498	46.351.498	C*
Propiedades de inversión	-	24.473.512	-	24.473.512	B*
Total cartera y propiedades de inversión	-	24.473.512	46.351.498	70.825.009	
Total activos a valor razonable	$ 115.059.099	$ 26.686.564	$ 46.351.498	$ 188.797.173	
Pasivos					
Instrumentos de deuda convertibles en acciones	10.981.528	-	-	10.981.528	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	10.981.528	-	-	10.981.528	
Total pasivos a valor razonable	$ 10.981.528	$ -	$ -	$ 10.981.528	-

31 de diciembre de 2023 –

	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	$ 3.047.771	$ -	$ -	$ 3.047.771	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	158.422.672	-	-	158.422.672	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.144.474	-	3.144.474	A*
Total inversiones a valor razonable	161.470.443	3.144.474	-	164.614.917	
Propiedades de inversión	-	23.258.555	-	23.258.555	
Total propiedades de inversión	-	23.258.555	-	23.258.555	
Total activos a valor razonable	$ 161.470.443	$ 26.403.029	$ -	$ 187.873.472	
Pasivos					
Instrumentos de deuda convertibles en acciones	14.542.741	-	-	14.542.741	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones	14.542.741	-	-	14.542.741	-
Total pasivos a valor razonable	$ 14.542.741	$ -	$ -	$ 14.542.741	-

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.

A* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria principalmente, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.

B* Para las propiedades que corresponde a terrenos y edificios mantenidos como 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 las ciudades de Bogotá y Barranquilla.

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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.

C* Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos se utilizan factores y metodologías aplicables, de acuerdo con el contrato maestro de compraventa anticipada de portafolios de créditos hipotecarios determinada y aceptada entre las partes, y descritos en el numeral 2.1, para la determinación del precio total final de la compraventa anticipada del portafolio, que corresponderá al resultado de adicionar (i) el precio base fijo de la compraventa anticipada del portafolio más (ii) el precio base variable de la compraventa anticipada del portafolio.

Para este tipo de cartera adquirida en *Warehousing*, la Titularizadora Colombiana determinó que las valoraciones de valor razonable para este activo serán de datos de entrada de nivel 3. Lo anterior, dado que existe muy poca o ninguna actividad a la fecha de medición. Además, que el contrato define la obligación de recompra del originador Credifamilia. En este nivel utilizaran para determinar el valor razonable del activo o pasivo insumos tales como los flujos de efectivo por recaudo y las tasas de descuento

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2024	2023
Efectivo en caja	$ 3.293	$ 3.759
Bancos y otras entidades financieras	14.088.847	7.201.904
Total efectivo y equivalentes de efectivo (1)	$ 14.092.140	$ 7.205.663

(1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones durante el año 2024. (Tips Pesos N22, N23, N24, Tiv V7, Tiv V8, Tiv V9 y Tiv V10) Adicionalmente, se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras utilizadas en las operaciones de WH de cartera de crédito realizadas durante el año 2024. Así mismo, parte del incremento del año 2024 en los bancos corresponde a los recaudos recibidos del WH de credifamilia los cuales se incorporan al saldo de cuentas bancarias del Banco Davivienda.

El Banco de la República ha realizado disminuciones de las tasas de interés lo que genera un menor costo de los créditos, sin embargo respecto de la rentabilidad de las cuentas de ahorro se han visto disminuidas respecto de los rendimientos financieros en las cuentas de ahorro. De acuerdo con lo anterior, los rendimientos financieros al corte del 31 de diciembre de 2024 son $1.334.406 frente al año 2023 que fueron de $1.981.340.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

	2024	2023
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	$ 4.127.007	$ 3.047.771
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	45.598.750	70.354.930
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	2.213.052	3.144.474
Total inversiones negociables	51.938.809	76.547.175
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	10.854.068	10.854.068
Total inversiones hasta el vencimiento	10.854.068	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	56.240.622	80.789.387
Total inversiones disponibles para la venta	56.240.622	80.789.387
Total	$ 119.033.499	$ 168.190.630

(1) La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones creadas en el año.

(2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La disminución corresponde a la amortización de los títulos.

(3) Corresponde a la constitución de un CDT, clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado a lo largo de todo el año 2024, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (títulos emitidos por el Gobierno colombiano y títulos emitidos por otras instituciones financieras), ante la tendencia decreciente de la inflación, y la consolidación de la tendencia a la baja de las tasas de los títulos por expectativas de disminución de la tasa de intervención del Banco de la República. También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía y la rentabilidad de los Fondos de Inversión Colectiva. 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 fueron invertidos.

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

2024

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 Años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 Años	Total 2024
Inversiones negociables en títulos de deuda.	$ 15.641.238	$ 3.157.030	$ 45.597	$ 22.513.855	$ 150.688	$ 9.369.065	$ 50.877.473
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	8.634.171	5.455.320	5.107.008	24.807.814	140.215	12.096.094	56.240.622
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	$ 10.854.068	-	-	-	-	10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	1.061.336	-	-	-	-	-	1.061.336
Total	$ 25.336.745	$ 19.466.418	$ 5.152.605	$ 47.321.669	$ 290.903	$ 21.465.159	$ 119.033.499

2023

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 Años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 Años	Total 2024
Inversiones negociables en títulos de deuda.	$ 7.617.635	$ 17.476.072	$ 928.223	$ 39.523.680	$ 209.793	$ 7.216.059	$ 72.971.462
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	12.745.955	26.879.579	2.057.180	30.471.070	195.213	8.440.390	80.789.387
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	10.854.068	-	-	-	-	10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	3.575.713	-	-	-	-	-	3.575.713
	$ 23.939.303	$ 55.209.719	$ 2.985.403	$ 69.994.750	$ 405.006	$ 15.656.449	$ 168.190.630

Valores máximos. mínimo y promedio del portafolio - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos. mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2024 y 2023 mencionado:

	2024	2023
Valor máximo	$ 162.453.310	$ 164.615.178
Valor mínimo	112.508.102	87.104.860
Valor promedio	130.768.453	106.890.693

Composición por tipo de inversión -

	2024		2023	
Tipo de Inversión	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT´s	$ 46.597.248	39,15%	$ 66.565.423	39,58%
TES	14.244.037	11,97%	3.047.771	1,81%
Bonos	3.145.904	2,64%	4.199.960	2,50%
Valores adquiridos en Titularizaciones (1)	27.876.035	23,42%	49.450.486	29,40%
Títulos subordinados adquiridos en titularizaciones (2)	26.108.939	21,93%	41.351.277	24,59%
Fondos de Inversión Colectiva	1.061.336	0,89%	3.575.713	2,13%
Total	$ 119.033.499	100,00%	$ 168.190.630	100,00%

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

(2) Corresponden a títulos B, C y MZ de la emisión Tips Pesos N-7.

Composición por tipo de emisor -

Sector emisor	2024 Valor de inversión	2024 Participación	2023 Valor de Inversión	2023 Participación
Financiero-Bancos	$ 115.887.595	97,36%	$ 165.142.859	98,19%
Entidades públicas	3.145.904	2,64%	3.047.771	1,81%
Total	$ 119.033.499	100,00%	$ 168.190.630	100,00%

Composición por calificación crediticia -

A diciembre 31 de 2024

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	$ 87.869.265	73,82%
AA+	147.279	0,12%
BBB+	489.603	0,41%
BB	1.723.449	1,45%
Nación	14.244.037	11,97%
BRC1+	13.498.530	11,34%
Sin calificación	1.061.336	0,89%
Total	$ 119.033.499	100,00%

A diciembre 31 de 2023

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	$ 161.214.287	95,85%
AA+	256.156	0,15%
BBB+	1.652.010	0,98%
BB	1.492.464	0,89%
Sin calificación	3.575.713	2,13%
Total	$ 168.190.630	100,00%

9. CARTERA DE CREDITOS, NETO

	2024	2023
Cartera de créditos	$ 46.351.498	$ -
Total	$ 46.351.498	$ -

La cartera de créditos corresponde a compra de cartera adquirida a CREDIFAMILIA, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora Colombiana y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía. A la fecha se han realizado dos transacciones que hacen parte del contrato maestro, así:

La primera transacción se cerró el día 27 de junio de 2024, por $29.403 millones y el segundo tramo el 12 de septiembre de 2024 por $19.157 millones 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 con posibilidad de prórroga por 6 meses más, con las siguientes condiciones:

(i) Monto de hasta $60.000 millones;

(ii) Plazo de seis (6) meses con posibilidad de prórroga;

(iii) Obligación de recompra para el originador en caso de no titularizar;

(iv) Sustitución de cartera que tenga mora de 60 días o la que al momento de titularizar tenga mora; y

(v) Mecanismo de garantía o cobertura por el 10% de la cartera.

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra. Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

La administración del portafolio estará a cargo del originador (Credifamilia) 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 propiedad de 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 en los términos del reglamento de la emisión. La custodia del portafolio administrado la realizará el administrador autorizado a través de un custodio, 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 el concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la fecha de cierre. El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses financieros causados por esa cartera, equivalentes al IBR NAMV + 4.5%. 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. Los saldos de intereses causados a favor de Titularizadora y los seguros de la cartera del *warehousing* Credifamilia se pueden ver en la Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, en los numerales 7.2 y 7.6 respectivamente.

El vendedor autorizado se obliga a recomprar el Portafolio objeto del pacto de recompra por el precio de recompra del portafolio, cuando se venza el término para la realización del proceso de Titularización sin que pueda realizar la emisión de títulos por cualquiera de las siguientes causales, a saber:

a) Cuando las condiciones de mercado no permitan realizar una emisión de títulos hipotecarios a juicio de la Titularizadora y se haya cumplido el término para la realización del proceso de Titularización.

b) Cuando no sea posible obtener con la suma del valor facial total de los títulos Clase A, más el valor facial total de los títulos Clase B, el saldo total de la cartera a la fecha de notificación de la decisión. Es decir, Titulo A más Titulo B es inferior al 100% del saldo de los créditos hipotecarios. En consecuencia, no se podrá realizar el proceso de titularización cuando el portafolio seleccionado se deba transferir a la Universalidad por una suma inferior a su valor nominal.

c) Por incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa de créditos hipotecarios, que no sea subsanado por la parte incumplida como resultado del requerimiento que le sea formulado por la parte cumplida en los términos del contrato.

d) Cuando con el portafolio seleccionado no se pueda desarrollar una estructura financiera que permita obtener las calificaciones de riesgo que acuerden las partes para la realización del proceso de Titularización.

e) Pérdida en la calidad del vendedor autorizadora de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

f) Pérdida de la calidad del Administrador Autorizado de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

Cuando se presenten las causales, así no haya vencido el término para la realización del proceso de Titularización, se hará exigible la obligación de recompra del portafolio objeto del Pacto de Recompra y la Titularizadora le informará al Vendedor autorizado la fecha de Recompra del portafolio. De igual forma, las partes convienen que todos aquellos créditos hipotecarios que conformaron el portafolio seleccionado para la emisión, que no fueron transferidos en desarrollo del Libro de Ofertas en el proceso de Titularización, constituirán o harán parte del portafolio objeto del pacto de Recompra.

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

	2024	2023
Comisiones (1)	$ 1.309.875	$ 44.797
Intereses (2)	49.854	-
Comisión de éxito y estructuración (3)	7.322.728	1.530.294
Arrendamientos	-	41.143
Deudores (4)	21.366.603	11.787.680
Subtotal	30.049.060	13.403.914
Pagos por cuenta de clientes	22.652	-
Subtotal	22.652	-
Deterioro de cuentas por cobrar	(16.368)	-
Subtotal	(16.368)	-
Total	$ 30.055.344	$ 13.403.914

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de algunas universalidades pero que su cancelación pasa al mes de enero de 2025.

(2) Corresponde a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024. El saldo del portafolio de cartera se puede ver en la Nota 9 – Cartera de créditos

(3) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito de las emisiones realizadas en el año 2024 (TIV V5, TIV V6, TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-22, Tips N-23, Tips N-24) las cuales se cobran en un período de 24 meses. La variación corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2024, mientras que para el año 2023 se emitieron las Universalidades TIV V5 y TIV V6.

(4) Está constituida por:

a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.

b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realizan las emisiones. Con corte a diciembre del año 2024 se han generado gastos iniciales de las emisiones TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-23, N-24 y UVR U7, así como el precio variable de la compraventa anticipada del portafolio seleccionado WH CREDIFAMILIA. Con corte a diciembre del año 2023 se habían generado gastos iniciales de las emisiones TIV V5, TIV V6, Tips N-22 y TIL L-5.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2024	2023
Propiedades y equipo propios	$ 7.465.572	$ 7.165.391
	$ 7.465.572	$ 7.165.391
Edificios		
Saldo inicial	$ 6.273.923	$ 6.041.555
Revaluación	371.787	232.368
Total	$ 6.645.710	$ 6.273.923
Vehículos		
Saldo inicial	$ 239.900	$ 239.900
Ventas	-	-
Total	$ 239.900	$ 239.900
Equipo de oficina		
Saldo inicial	231.128	251.492
Compras	199.967	39.275
Retiros	(94.473)	(59.639)
Total	$ 336.622	$ 231.128
Equipo de computación		
Saldo inicial	$ 2.237.302	$ 2.131.999
Compras	74.622	184.351
Retiros	(100.447)	(79.048)
Total	$ 2.211.477	$ 2.237.302

	2024	2023
Depreciación		
Saldo inicial	$ 1.816.862	$ 1.657.386
Vehículos	47.980	47.980
Equipo de oficina	15.206	17.570
Equipo de oficina – retiros	-	(52.180)
Equipo de computación	182.745	240.917
Equipo de computación – retiros	(94.656)	(94.811)
Total	$ 1.968.137	$ 1.816.862
Saldo neto al final del periodo Total	$ 7.465.572	$ 7.165.391

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana corresponde a inmuebles que se encuentran ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Propiedades de inversión	$ 24.473.512	$ 23.258.555
Total Propiedades de Inversión	$ 24.473.512	$ 23.258.555
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	$ 23.258.556	$ 18.805.692
Traslado de Inmueble de AMV a Propiedades de Inversión (1)	-	3.576.520
Ajustes al valor razonable (2)	1.214.956	876.343
Saldo al final	$ 24.473.512	$ 23.258.555

(1) 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 motivo por el cual, para el mes de septiembre 2023, se determinó realizar el traslado contable del inmueble de activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión, dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta. En el año 2024 dicho inmueble se encuentra generando ingresos por arrendamientos para la Titularizadora.

(2) 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 2024 y 2023. Estos avalúos presentaron variación frente al año anterior de $1.211.485 corresponde a las oficinas de la calle 72 y $3.471 corresponde a la valoración del inmueble trasladado de activos mantenidos para la venta, de acuerdo con el informe del experto.

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

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de las obligaciones financieras al 31 de diciembre comprendía:

	2024	2023
Obligaciones financieras (1)	$ 65.395.911	$ 56.666.667
Intereses créditos nacionales	151.960	67.719
Total obligaciones financieras	$ 65.547.871	$ 56.734.386

(1) Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2024 correspondían créditos adquiridos a los bancos nacionales Bancolombia y Banco Av Villas, con las siguientes condiciones:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco Av Villas
Plazo	4 meses	6 .870meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR NAMV a un mes	IBR + 0,65%.
Saldo capital al cierre	$ 45.896.350	$ 19.499.561

A diciembre 31 de 2023

Plazo	12 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15,07% E.A.	15,29% E.A.
Saldo capital al cierre	$ 43.100.000	$ 13.566.667

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Con Bancolombia en mayo de 2024 se canceló el total de la obligación por $43.100 millones y a su vez se adquirió un nuevo crédito el 28 de junio de 2024 por $30.000 millones con las condiciones descritas y su destinación fue para el pago de la cartera de Credifamilia.

El crédito del Banco Bogotá se pagó en las condiciones y tiempo establecido y se terminó de pagar en el mes de abril de 2024.

En el mes de septiembre de 2024, se adquirió un crédito por $19.158 millones al Banco Davivienda para la compra del segundo tramo del warehousing de Credifamilia, el cual se canceló al finalizar el año

Con Bancolombia finalizando el año 2024 se adquirió una obligación por $45.896 millones y su destinación fue para unificar los dos tramos de WH de Credifamilia y cancelar una obligación contraída con Davivienda, con el objetivo de mejorar las condiciones y tasas existentes a esa fecha.

El crédito adquirido con el Banco Av Villas, se utilizó para la emisión TIV V6, y se adquirió en noviembre 2024.

14. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2024 y 2023 que ascienden a $976.267 y $541.882 respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

	2024	2023
Proveedores nacionales	$ 320.347	$ 528.395
Saldos a favor de las universalidades	655.920	13.487
Total cuentas por pagar	$ 976.267	$ 541.882

El incremento del saldo a favor de las Universalidades corresponde al tercero Finanzauto por $494 millones y la emisión TIV V-10 por $93 millones, como las cifras más significativas de este saldo.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

15.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	$ -	$ -
Total Activos	-	-
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	2.582.736	1.941.650
Industria y Comercio	165.786	149.659
Impuesto a las Ventas	1.320.151	1.176.710
Retención en la fuente	687.598	512.018
Total Pasivos	$ 4.756.271	$ 3.780.037

15.2 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados - Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta debe ser liquidado a una tarifa general del 35% para el año 2024 y 2023.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 1819 de 2016, para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, el valor de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos deberá ser de acuerdo con los sistemas de reconocimientos y medición, de conformidad con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia – NCIF, cuando la ley tributaria remita expresamente a ellas y en los casos en que esta no regule la materia, sin perjuicio de las excepciones dispuestas en la norma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 1314 de 2009.

Para los años 2024 y 2023, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	$ 6.651.401	$ 4.576.234
	6.651.401	4.576.234
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	136.206	932.589
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	$ 6.787.607	$ 5.508.823

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

	2024	2023
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	$ 19.015.887	$ 12.539.882
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(413.327)	(120.256)
Valoración de comisiones	(390.882)	(121.600)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	(1.214.956)	(876.343)
Valoración de mercado portafolio	626.800	(2.219.760)
Valoración derivados de cobertura	(1.257.822)	(1.289.016)
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	249.803	113.288
Impuesto de industria y comercio	-	601.882
Impuestos del exterior	-	600.000
Provisión Bonificaciones	1.759.194	135.965
Deterioro ANMPV	133.350	208.617
Otros	269.871	64.758
Diferencia en cambio por derivados de cobertura	1.126.859	1.988.174
Gastos fiscales		
Depreciación ANMPV	(110.177)	(79.478)
Bonificaciones efectivamente pagadas	(722.496)	-
Depreciación ANMPV	(166.445)	-
Ingresos Renta Fiscal		
Realización derivados de cobertura	98.342	-
Ingresos comisión estructuración	-	1.528.840
Base de impuesto de renta	19.004.001	13.074.953
Tasa de impuesto	35%	35%
Subtotal de impuesto de renta corriente	6.651.400	4.576.234
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional	6.651.400	4.576.234
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones	4.090.115	2.712.097
Total impuesto corriente por pagar	2.561.285	1.864.137
Otros impuestos de renta (1)	21.451	77.513
Total Impuesto de renta	$ 2.582.736	$ 1.941.650

(1) Para el año 2023, corresponde al saldo de provisión de renta posterior a la presentación de la declaración, recuperada en el año 2024. El saldo del año 2024 corresponde a otros impuestos de renta.

En concordancia con lo anterior. la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

Precios de trasferencia - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior se encuentra sujeta a las regulaciones de a precios de transferencia, que fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Durante el año 2024 y 2023 la Compañía no realizo operaciones que impliquen la obligación de precios de transferencia.

Ley de Inversión Social – El Gobierno Nacional expidió la Ley 2155 de 2021 el 14 de septiembre de 2021, que incorpora entre otras la siguiente disposición desde el 1 de enero de 2022:

- *Impuesto Sobre la Renta y Complementarios* – La tarifa sobre la renta gravable a las entidades en Colombia obligadas a presentar declaración de renta será del 35% a partir del año 2022. Para las instituciones financieras se establece una sobretasa del 3% que tengan una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT.

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

- *Impuesto de Normalización Tributaria* – Se establece nuevamente el impuesto de normalización tributaria como complementario del impuesto de renta. El hecho generado es la posesión de activos omitidos y de pasivos inexistentes.

  La tarifa será del 17% y no será deducible del impuesto sobre la renta.

- *Mecanismos de Lucha Contra la Evasión:*

  - Inscripción de oficio en el registro único tributario: Se faculta a la DIAN para inscribir de oficio en el RUT a cualquier persona natural, que por cruces de información sea sujeto pasivo de obligaciones tributarias.

  - Determinación oficial del impuesto sobre la renta mediante facturación: Se faculta a la DIAN para determinar y liquidar el impuesto de renta mediante la facturación de acuerdo con la información exógena y la información del sistema de facturación electrónica, factura que prestara merito ejecutivo.

  - Beneficiario final: se cambia el concepto de beneficiario efectivo a beneficiario final, que hace referencia a la persona natural que controla directa o indirectamente, de otra parte, se estable el Registro único de beneficiarios finales y se crea el sistema de identificación de estructuras sin personería jurídica.

- Beneficios que establece la reforma: Se adiciona nuevamente el beneficio de auditoria para los años 2024 y 2023, se estable la conciliación contencioso-administrativa como mecanismo de terminación de forma anticipada de procesos que estén en instancias judiciales, reducción transitoria de sanciones y tasas de intereses y aplicación del prin*cipio de favorabilidad en etapa de cobro.*

16. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO , NETO

Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados en los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversarán.

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2024 -

	2023	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2024
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	$ 311.272	$ 201.183	$ -	$ 512.455
Impuestos del exterior	27.130	(27.130)	-	-
Subtotal	338.402	174.053	-	512.455
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	1.187.534	28.576	977.561	238.549
Propiedades de inversión	3.488.784	182.243	-	3.671.027
Propiedades y equipo	767.994	113.204	-	881.198
Derivados de cobertura	-	(13.763)	-	(13.763)
Subtotal	5.444.312	310.260	977.561	4.777.011
Total	$ 5.105.910	$ 136.207	$ 977.561	$ 4.264.556

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2023

	2022	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2023
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	$ 185.585	$ 125.687	$ -	$ 311.272
Impuestos del exterior	84.267	(57.137)	-	27.130
Otros deudores	2.192	(2.192)	-	-
Subtotal	272.044	66.358	-	338.402
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	(544.649)	776.996	955.187	1.187.534
Propiedades de inversión	2.820.854	667.930	-	3.488.784
Propiedades y equipo	901.027	(133.033)	-	767.994
Activos mantenidos para la venta	312.945	(312.945)	-	-
Subtotal	3.490.177	998.948	955.187	5.444.312
Total	$ 3.218.133	$ 932.590	$ 955.187	$ 5.105.910

El Gobierno Nacional expidió la Ley 2277 – Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, los principales cambios son:

- *Impuesto de Renta Personas Jurídicas*

  a) Se mantiene la tarifa del impuesto general del 35%. La sobretasa para el sector financiero se incrementa del 3% al 5%.

b) Tasa mínima de tributación del impuesto a la renta sobre que se aplicara a la utilidad financiera depurada, a partir del año 2023 (tarifa del 15%), salvo que la utilidad depurada (UD) sea igual o menor a cero ($0).

c) Las deducciones, exenciones y descuentos especiales limitados al 3% de la renta líquida computada antes de tales beneficios.

d) A partir del año gravable 2023 el ICA será nuevamente una deducción tributaria, y en ningún caso un descuento tributario en el impuesto a la renta.

e) Se grava la utilidad en venta de acciones que cotizan en bolsa cuando superen el 3% de las acciones en circulación. Esta limitación estaba en el 10%.

f) Se consideran beneficios fiscales concurrentes la solicitud de más de un beneficio tributario sobre el mismo hecho económico. Para tal efecto se consideran beneficios concurrentes: (i) las deducciones sin relación de causalidad, (ii) los descuentos tributarios, (iii) las rentas exentas, (iv) los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional y (v) la tarifa impositiva reducida.

g) Se derogó la exención tributaria en materia de impuesto a la renta a favor de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria.

- *Impuesto de Renta Personas Naturales*

  - Renta exenta del 25% sin exceder de 2.880 UVT se redujo a 790 UVT

  - Límite de rentas exentas y deducciones del 40% sin exceder de 5.040 UVT se redujo a 1.340 UVT

- *Ganancias Ocasionales- A partir del año gravable 2023 la tarifa de ganancias ocasionales incrementa del 10% al 15%.*

- *Dividendos:*

  - En el impuesto de renta la tarifa era del 10%, la cual aumenta para las personas naturales del 0% al 39%. En el caso de los accionistas no residentes, la tarifa será del 20%.

  - Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas naturales se incrementa al pasar del 10% al 15%

  - Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas jurídicas se incrementa al pasar del 7.5% al 10% pagados por primera vez a partir del 1 de enero de 2023.

- *Impuesto de Timbre*- Impuesto de timbre sobre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles: 1.5% sobre el exceso de 20.000 UVT cuando el precio de enajenación esté entre 20.000 y 50.000 UVT; 3% sobre el exceso de 50.000 UVT.

17. OTROS PASIVOS

A continuación. se presenta el detalle de los otros pasivos:

	2024	2023
Otras provisiones	$ 232.425	$ 334.246
Total otros pasivos	$ 232.425	$ 334.246

Corresponde a otros pasivos de corto plazo por concepto de honorarios de Junta directiva, comités, comisiones, gastos del período, que se legalizan en el año siguiente.

18. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

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

Cesantías	$ 251.534	$ 211.808
Intereses sobre las cesantías	29.662	24.592
Vacaciones	428.915	356.087
Bonificaciones (1)	1.377.514	335.253
Total pasivos por beneficios a empleados	$ 2.087.625	$ 927.740

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

(1) Corresponde principalmente a la aprobación del cálculo de la bonificación por resultados, pagaderas en el mes de abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Para el año 2024 con el resultado de siete emisiones realizadas durante el año, los indicadores base de cálculo de estas bonificaciones de mera liberalidad se incrementaron de manera significativa dando como resultado una mayor provisión por bonificaciones.

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

Valor nominal	$ 10.833.983	$ 14.238.983
Intereses causados	56.378	18.327
Instrumentos de patrimonio – BOCEAS	285.431	285.431
Total instrumentos de deuda	$ 11.175.791	$ 14.542.741

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. 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

Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación BOCEAS para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de $10.833.982.829. Con las

siguientes características Clase; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 5.107.406. Boceas, Serie; Única, Valor nominal; $2.121,23, Plazo de vencimiento; tres (3) años; Tasa de interés; 14.15% E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido

b) Se emitieron en 15 de diciembre de 2023 a un precio de emisión de $2.239,94 por nota. Los instrumentos serán convertibles en acciones ordinarias del Grupo hasta la fecha del vencimiento. En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada $2.239,94 nota de préstamo. El precio de conversión está en una prima del 223,99% sobre el precio de las acciones ordinarias en la fecha en que se emitieron los instrumentos de deuda convertibles. Los recursos se recibieron y se consignaron en fiducias en las fechas de ingreso.

El 14 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprobó el Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada en el mes de diciembre de 2023 por el monto de $3.404.999.992 pesos colombianos. la información general de los Boceas es la siguiente:

Clase de títulos; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 1.520.130 Boceas, Series; única, Valor nominal; $2.239,94, Monto de la emisión; $3.404.999.992, Plazo de vencimiento; Un (1) año, Tasa de Interese; 13,75 % E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido.

El 15 de diciembre de 2024 se canjearon BOCEAS a acciones exclusivamente entre los accionistas, de acuerdo con el prospecto de emisión y colocación de bonos obligatoriamente convertibles en acciones, lo que generó un aumento de capital suscrito y pagado de la Compañía, como consecuencia de la conversión al vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS), colocados mediante oferta privada entre los accionistas en diciembre de 2023. En consecuencia, el capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de $66.360.491 a $67.883.133.

Los ingresos netos recibidos de la emisión de las notas de préstamo convertibles se han dividido entre el elemento de pasivo financiero y un componente de capital, que representa el valor razonable de la opción incorporada para convertir el pasivo financiero en patrimonio de la Titularizadora.

20. PATRIMONIO

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

El capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2024 estaba representado por 67.883.133 acciones comunes respectivamente a $1.000 cada una, que representa un valor de $67.883.133, mientras que para diciembre 31 de 2023 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a $1.000 cada una, que representa un valor de $59.855.375.

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de $15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía $6.505 millones y a prima en colocación de acciones $8.832 millones. El 16 de diciembre de 2024, se vencieron los BOCEAS, por valor de $3.405 millones los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía $1.523 millones y a prima en colocación de acciones $1.882 millones (ver nota 19) lo cual se refleja en el incremento del patrimonio correspondiente.

20.2 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2024 y 2023, estaban constituidas así:

	2024	2023
Saldo en libros a 1 de enero	$ 30.908.791	$ 30.344.045
Reserva legal	855.990	564.746
Reserva ocasional	-	-
Total reservas a 31 de diciembre	$ 31.764.781	$ 30.908.791

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

20.3 Prima en colocación de acciones - De las cuentas que conforman el patrimonio, la prima en colocación de acciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a 1 de enero	$ 9.069.581	$ 9.069.581
Prima en colocación de acciones emitidas	10.714.932	-
Total prima en colocación de acciones a 31 de diciembre	$ 19.784.513	$ 9.069.581

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de $15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía $6.505 millones y a prima en colocación de acciones $8.832 millones. El 16 de diciembre de 2024, se vencieron los BOCEAS, por valor de $3.405 millones los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía $1.523 millones y a prima en colocación de acciones $1.882 millones (ver nota 19) lo cual se refleja en el incremento del patrimonio correspondiente

Composición del Patrimonio - A continuación, la conformación de su capital social por clase de acciones y participación superior al 10%:

Accionista	Clase de Acción	Porcentaje por tipo de acción	% Participación de los accionistas
Banco Davivienda S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco Caja Social S.A.	Ordinaria	100%	27%
Bancolombia S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco AV Villas S.A.	Ordinaria	100%	13%
Otros	Ordinaria	100%	6%

21. INGRESOS

Ingresos de operación

	2024	2023
Ingresos financieros de cartera (1)	$ 5.152.661	$ 1.519.076
Ingresos financieros operaciones del mercado (2)	3.157.118	2.305.249
Por valoración de inversiones a valor razonable (3)	17.420.183	16.519.752
Comisiones y/o honorarios (4)	21.534.731	13.338.878

	2024	2023
Por venta de inversiones (5)	1.043.578	-
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto (6)	215.869	712.216
Ingresos por arrendamientos (7)	1.736.795	1.136.190
Valoración de propiedades de inversión (8)	1.214.956	876.343
Diversos	503.423	149.107
Total de ingresos operacionales	$ 51.979.314	$ 36.556.811

(1) Derivado de los procesos de titularización se generaron ingresos por intereses correspondientes a la tenencia de la cartera de crédito del WH de Credifamilia, así como para las titularizaciones TIPS pesos N23 y N24, antes de la separación patrimonial de cada universalidad; para el año 2023, correspondía a las titularizaciones TIV V5 y TIV V6, por los días de tenencia de la cartera antes de constituir las respectivas emisiones.

(2) Corresponde a los ingresos percibidos por rendimientos de los fondos de inversión colectiva y las cuentas de ahorro. Adicionalmente los intereses que se cobran a las Universalidades por financiación de gastos iniciales y financiación de la comisión de estructuración. La variación entre el ingreso del año 2023 frente a diciembre de 2024 corresponde al mayor número de emisiones realizadas durante el año, entre ellas la TIV V7, V8, V9, V10 y las emisiones Tips Pesos N22, N23 y N24, mientras que en el año 2023 se constituyeron las emisiones TIV V5 y V6.

(3) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones y se presentan netos. La variación corresponde a la valoración de inversiones y recomposición del portafolio de acuerdo con lo explicado en la Nota 8.

(4) Corresponde a la comisión de estructuración, que se reconoce en la fecha inicial de cada emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas, en el año 2024 se realizaron siete misiones (TIV V-7, V8, V9, V10, TIPS Pesos N22, N23 y N24) y para el año 2023 se realizaron dos emisiones (TIV V-5 y V6) y su liquidación depende del monto emitido; así mismo la Comisión de administración, que corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, que se causa mensualmente y la comisión de garantía a favor de la Titularizadora que se reconoce mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia de los títulos A. Ver descripción en la Nota 3.19

(5) Corresponde a la venta de inversiones TIPS y CDTS poseídos en el país, para el año 2023 ha no se realizaron venta de inversiones.

(6) Corresponde a la valoración del derivado de cobertura para la constitución de un *time deposit* adquirido en septiembre de 2024, con Bancolombia Panamá, con un vencimiento de 30 días. Dicho derivado se ha renovado por periodos iguales. Para el año 2023 se poseía en el exterior en Bancolombia Panamá, el cual se liquidó en el mes de setiembre del mismo año.

(7) Correspondiente al ingreso por arrendamiento de las oficinas ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 de propiedad de la Titularizadora, y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla. (ver nota 8)

(8) Este ingreso corresponde a la valorización de propiedades de inversión, cuyo avaluó es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y realizados con base en precios de transacciones similares. El avalúo del inmueble de Barranquilla tiene fecha de 5 de noviembre de2024.

22. GASTOS

Gastos de operación	2024	2023
Beneficios a empleados (1)	$ 15.565.902	$ 12.067.105
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones (2)	7.277.519	1.560.946
Intereses BOCEAS (3)	1.941.654	1.478.129
Honorarios	1.600.759	1.836.024
Impuestos (4)	1.539.973	1.011.243
Diversos (5)	1.537.075	1.472.474
Contribuciones y afiliaciones	1.045.598	939.993
Amortización de activos intangibles	586.853	324.988
Arrendamientos	402.654	272.965
Depreciaciones	379.281	423.811
Comisiones bancarias	364.421	118.889
Seguros	237.604	249.370
Mantenimiento y reparaciones	235.591	138.071
Legales	95.000	4.198
Diferencia de cambio	84.906	554.894
Valoración de derivados	39.323	-
Deterioro de cuentas por cobrar (6)	16.368	-
Adecuación e instalación	12.946	-
Depreciaciones por derecho de uso	-	34.989
Total de gastos operacionales	$ 32.963.427	$ 22.488.089

(1) El incremento corresponde principalmente a tres factores fundamentales: a) cambio en la política de incremento salarial a toda la compañía, pasando de incrementar el sueldo a cada trabajador en su año aniversario, a hacer un incremento unificado a todo el personal en el mes de marzo de cada año; b) indemnizaciones realizadas durante el año 2024; c) incorporación de un plan de capacitación robusto a todo el personal de la compañía en diferentes áreas.

(2) El incremento del saldo de los intereses de créditos corresponde a las adquisiciones de obligaciones financieras adquiridas durante el año 2024, de acuerdo a lo mencionado en la (Nota 10)

(3) El saldo a diciembre 31 de 2024 corresponde a los intereses reconocidos de los Boceas I y II, a las tasas pactadas inicialmente. El saldo a diciembre 31 de 2023, corresponden también a los Boceas I reconocidos en el año 2023, y Boceas II desde la fecha de emisión, a las tasas pactadas, ver detalle en la Nota 19.

(4) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial por $179.327 de los activos catalogados como propiedades de inversión, el gravamen a los movimientos financieros GMF 4xmil $499.606 y el impuesto de industria y comercio por $848.615, y el impuesto de vehículos por $12.425.

(5) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de elementos de aseo y cafetería y vigilancia $92.203, servicios públicos $128.293, publicidad por $246.808, procesamiento de datos $392.281, gastos de viaje $145.440, administración de inmuebles $124.069, restaurante $96.592, eventos institucionales $60.178 y publicaciones $165.828, entre los más relevantes.

(6) Corresponde al registro de deterioro de cuentas por cobrar con la universalidad TIN.

23. PARTES RELACIONADAS

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

Año 2024	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	$ 14.088.848	$ -	$ -	$ 14.088.848
Inversiones - CDT´s (1)	16.367.180	-	-	16.367.180
Pasivo				
Boceas	10.987.011	-	-	10.987.011
Proveedores	779	-	-	779
Otros Pasivos	-	-	-	-
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.642.033	1.642.033
Gastos financieros	4.573.578	-	-	4.573.578
Honorarios y comisiones	3.768	257.318	-	268.086
Ingresos				
Ingresos financieros	827.631	-	-	827.631
Comisiones	-	-	-	-
Sustitución de cartera	11.416	-	-	11.416
Arrendamientos (3)	442.082	-	-	442.082

Año 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	$ 7.201.904	$ -	$ -	$ 7.201.904
Inversiones - CDT´s (1)	16.548.575	-	-	16.548.575
Pasivo				
Boceas	13.290.254	-	-	13.290.254
Proveedores	340.164	-	-	340.164
Otros Pasivos	9.614	-	-	9.614
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.058.256	1.058.256
Gastos financieros	1.962.246	-	-	1.962.246
Honorarios y comisiones	3.865	251.695	-	255.560
Ingresos				
Ingresos financieros	1.563.822	-	-	1.563.822
Comisiones	-	-	-	-
Sustitución de cartera	-	-	-	-
Arrendamientos (3)	404.541	-	-	404.541

(1) Corresponde a las inversiones en CDT's que se encuentran a valor de mercado.

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel. La variación obedece a pagos realizados por incorporación de funcionarios de alta gerencia.

(3) Son los ingresos recibidos correspondiente a canon de arrendamiento de las propiedades de inversión.

24. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

25. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del Sistema de Control Interno de la Compañía y estás se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, junta directiva, alta gerencia y empleados. En consideración con la regulación vigente, la Compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

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

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

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

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

Reportes a la Junta Directiva - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con su cronograma anual de reuniones y el desarrollo del orden del día que se les remite con antelación a sus sesiones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía,

seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, iv) Comité de Gobierno Corporativo, v) Comité de Junta Inmobiliario, y vi) Comité de Riesgos. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

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

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

Metodologías para Medición de Riesgos - De acuerdo con la normatividad vigente, la Compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Para cada uno de los sistemas de administración de riesgos se tienen definidas políticas, procedimientos y responsabilidades para su adecuada gestión. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas permiten mantenerlos dentro de los límites establecidos y acorde con el negocio y operaciones de la Compañía.

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

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

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

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

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

Verificación de Operaciones - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la integralidad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que

puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

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

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

Durante los años 2024 y 2023 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operacionales y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

26. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

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

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

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

Reconocer el riesgo operacional como una categoría de riesgo relevante y diferente a los riesgos de mercado, de liquidez, de crédito y de lavado de activos y financiación del terrorismo y que se gestiona y se evalúa continuamente para detectar en forma proactiva situaciones de riesgo operacional que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades relacionadas con el proceso de titularización.

Las políticas y procedimientos del SARE están alineadas con las estrategias del negocio.

Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARE en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.

Se cuenta con un Comité SARE que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARE aprobados por la Junta Directiva, analizar el comportamiento de los riesgos identificados y de analizar sobre los eventos de riesgo operacional los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.

El riesgo operacional inherente se evalúa para todos los procesos, productos y sistemas requeridos para el negocio de titularización.

La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de interrupción de sus operaciones.

Al cierre del 2024 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,04 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 19 matrices de riesgo, se tienen identificados 258 riesgos, de ellos 9 calificados en criticada "media", los restantes 249 están en escala de riesgo bajo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación. Al cierre del 2023, el perfil de riesgo residual se ubicaba en 2,06 puntos según la metodología establecida.

Se presentaron 31 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos, los cuales generaron una pérdida por $111 en el año 2024 y de $5.735 en el año 2023. Para el año 2023 se presentaron 27 eventos de riesgo operacional.

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

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

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.80 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la Compañía corresponde a nivel de riesgo bajo.

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

Adicionalmente durante el año, se evidenció una gestión eficiente al no presentarse situaciones o incidentes asociados a LA/ FT. Se aplicaron de manera rigurosa los mecanismos e instrumentos de prevención y control de riesgos.

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

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. A su turno, la capacidad de las entidades para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios (riesgo de liquidez de mercado).

La compañía utiliza para la medición de exposición al riesgo el modelo estándar definido por la SFC en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable 100, sección gestión Riesgo de Liquidez.

A corte de diciembre del 2024 la liquidez de la TC continúa congruente y representativa, en la banda de 1 – 30 días el aumento del IRL frente al año 2023 obedece a la disminución del total de requerimiento de liquidez neto, así mismo, en la banda de 31 – 90 días el incremento en el indicador se debe a la disminución del total requerimiento de liquidez debido a una disminución en el flujo neto contractual.

27. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el nivel de capital era $119.548.730 y $105.895.299, respectivamente.

28. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 90% y 98%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.

29. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Universalidad Tips Pesos N4	$ -	$ 16.484.653
Universalidad Tips Pesos N5	-	17.730.452
Universalidad Tips Pesos N7	21.622.264	28.044.935
Universalidad Tips Pesos N9	43.352.309	56.176.415
Universalidad Tips Pesos N10	23.786.914	31.271.133
Universalidad Tips Pesos N11	28.010.427	37.837.637
Universalidad Tips U1	70.544.593	87.412.134
Universalidad Tips Pesos N12	46.325.507	61.475.458
Universalidad Tips Pesos N13	54.584.558	70.727.670
Universalidad TIS Pesos H1	6.151.848	8.948.374
Universalidad Tips Pesos N14	58.427.102	76.168.159
Universalidad Tips Pesos N15	59.539.883	76.263.573
Universalidad Tips UVR U2	76.751.374	97.001.517
Universalidad Tips Pesos N16	56.436.208	72.964.209
Universalidad Tips Pesos N17	50.057.150	64.581.099
Universalidad Tis Pesos H2	15.555.558	19.576.132
Universalidad Tips UVR U3	157.813.421	195.903.187
Universalidad Tips Pesos N18	96.814.066	120.086.022
Universalidad Tips Pesos N19	110.576.958	138.466.363
Universalidad Tips UVR U4	154.540.461	187.699.523
Universalidad Tips Pesos N20	117.812.933	154.119.751
Universalidad Tips Pesos N21	141.553.603	176.583.901
Universalidad Tips UVR U5	162.458.326	191.551.229
Universalidad Tips UVR U6	38.698.421	43.004.026
Universalidad Tips Pesos N22	205.361.137	-

	2024	2023
Universalidad Tips Pesos N23	172.342.854	-
Universalidad Tips Pesos N24	287.421.757	-
Universalidad TER IPC- R1	14.869.288	20.396.618
Universalidad TIL L-4	3.663.193	12.125.319
Universalidad TIV V2	21.697.822	31.723.576
Universalidad TIV V3	17.573.139	35.430.552
Universalidad TIV V4	29.945.472	50.235.683
Universalidad TIV V5	38.767.201	63.682.740
Universalidad TIV V6	108.578.011	175.902.098
Universalidad TIV V8	77.122.465	-
Universalidad TIV V7	117.649.490	-
Universalidad TIV V9	122.111.140	-
Universalidad TIV V10	102.720.867	-
Universalidad TIN	546.777.311	510.666.392
Total	$ 3.458.015.031	$ 2.930.242.553

30. EVENTOS SUBSECUENTES

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

31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue autorizada por la Junta Directiva el 20 de febrero de 2025, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos de acuerdo con lo requerido por el Código de Comercio.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la "Compañía") finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.

- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía en la fecha de corte.

- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.

- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 20 de febrero de 2025. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.

Juan Pablo Herrera
Representante Legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
T.P. 315.588–T

Compañía > Información financiera > Indicadores de Gestión/Company > Financial Information>Management Indicators

INDICADORES DE GESTIÓN - DICIEMBRE 2024 / MANAGEMENT INDICATORS - DECEMBER 2024

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -

INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2024 / FINANCIAL INDICATORS - DECEMBER 2024

NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
	RENTABILIDAD / PROFITABILITY	
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO *RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD*	**RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA** *FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS)/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)*	12.27%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO *RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD*	**RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL** *FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS*	4.95%
	EFICIENCIA FINANCIERA / EFFICIENCY FINANCIAL	
MARGEN FINANCIERO BRUTO *GROSS FINANCIAL MARGIN*	**(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS** *(FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME*	58.62%
	EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY	
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO *EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES*	**GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES** *OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS*	14.75%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL *EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES*	**GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES** *LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS*	6.30%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO *EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES*	**GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES** *ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS*	10.03%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO *EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME*	**GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES** *OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME*	65.71%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO *EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME*	**GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES** *LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME*	28.07%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO *EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME*	**GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES** *ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME*	44.69%
EBITDA	**UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES+INTERESES** *EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS + INTERESTS*	27,690,655,521
	LIQUIDEZ / LIQUIDITY	
RAZON CORRIENTE / *CURRENT RATIO*	**ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE** *CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES*	2.75
CAPITAL NETO DE TRABAJO *NET WORKING CAPITAL*	**ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE** *CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES*	136,055,246,123
CAPITAL MINIMO REQUERIDO / MINIMUM REQUIRED CAPITAL		127,245,000,000
CAPITAL MINIMO / MINIMUM CAPITAL		130,266,411,405

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
ANALISIS DE VARIACIONES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2024 - 2023
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION	VARIACION%	(*)
11	EFECTIVO	$ 14,092,140,468.48	$ 7,205,663,032.99	$ 6,886,477,435.49	95.57%	1
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	$ 119,033,498,859.97	$ 168,190,629,526.52	-$ 49,157,130,666.55	-29.23%	2
14	CARTERA DE CREDITOS Y OP LEASING FINANCI	$ 46,351,497,913.72	$ -	$ 46,351,497,913.72	100.00%	3
16	CUENTAS POR COBRAR	$ 34,145,458,767.95	$ 16,116,011,497.63	$ 18,029,447,270.32	111.87%	4
18	ACTIVOS MATERIALES	$ 31,939,083,877.33	$ 30,423,946,256.05	$ 1,515,137,621.28	4.98%	
19	OTROS ACTIVOS	$ 1,553,667,579.39	$ 1,451,435,144.81	$ 102,232,434.58	7.04%	
21	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	$ 11,175,791,197.78	$ 14,542,740,829.72	-$ 3,366,949,631.94	-23.15%	5
22	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONAB	$ 39,264,799.50	$ -	$ 39,264,799.50	100.00%	
24	CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	$ 65,547,870,741.75	$ 56,734,386,167.00	$ 8,813,484,574.75	15.53%	6
25	CUENTAS POR PAGAR	$ 14,087,209,443.58	$ 12,139,926,331.09	$ 1,947,283,112.49	16.04%	
27	OBLIGACIONES LABORALES	$ 710,111,558.00	$ 592,487,032.00	$ 117,624,526.00	19.85%	
28	PROVISIONES	$ 1,609,938,673.47	$ 669,498,680.00	$ 940,439,993.47	140.47%	
31	CAPITAL SOCIAL	$ 67,883,133,000.00	$ 59,855,375,000.00	$ 8,027,758,000.00	13.41%	7
32	RESERVAS	$ 31,764,780,855.96	$ 30,908,790,907.12	$ 855,989,948.84	2.77%	
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	$ 42,068,965,785.57	$ 31,750,791,382.10	$ 10,318,174,403.47	32.50%	7
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	$ 12,228,281,411.23	$ 16,193,689,128.97	-$ 3,965,407,717.74	-24.49%	
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	$ 55,457,421,593.90	$ 43,161,007,187.29	$ 12,296,414,406.61	28.49%	8
51	GASTOS DE OPERACIONES	$ 36,441,534,846.70	$ 29,092,284,886.10	$ 7,349,249,960.60	25.26%	9
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	$ 6,787,607,062.46	$ 5,508,822,812.82	$ 1,278,784,249.64	23.21%	
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	$ 12,228,279,684.74	$ 8,559,899,488.37	$ 3,668,380,196.37	42.86%	

(*) **Explicación de las principales variaciones al cierre del año 2024**

1 El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones durante el año 2024. (Tips Pesos N22, N23, N24, Tiv V7, Tiv V8, Tiv V9 y Tiv V10) Adicionalmente, se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras utilizadas en las operaciones de WH de cartera de crédito realizadas durante el año 2024.

2 La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones creadas en el año.

3 La cartera de créditos corresponde a compra de cartera adquirida con CREDIFAMILIA durante el año 2024, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora Colombiana y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía.

4 El incremento corresponde a la financiación de los gastos iniciales de las emisiones realizadas durante el año 2024.

5 Corresponde al vencimiento de los Bonos Convertibles en acciones cumplido en el año 2024 por valor de 3.404 millones de pesos a favor de los accionistas de la TC.

6 El incremento corresponde a las obligaciones financieras que fueron adquiridas durante el año 2024, principalmente para la adquisición de la cartera de crédito con Credifamilia mencionada en el numeral 3.

7 El incremento corresponde al decreto de utilidades acumuladas de años anteriores realizado durante el año 2024 por $15.000 millones de pesos, así como los Bonos convertibles en acciones mencionados en el numeral 5.

8 El incremento de los ingresos corresponde principalmente a 3 factores: a) nuevas comisiones de estructuración y administración por las emisiones realizadas en el año 2024, así como variaciones por rendimientos de portafolio de posición propia de acuerdo con las estrategias de inversión de la compañía.

9 El incremento en los gastos comprende variaciones por IPC en los salarios de los trabajadores, mayores gastos de publicidad y relaciones publicas derivados de la reactivación de las emisiones, mayor gasto en capacitaciones y desarrollos tecnológicos asociados a la evolución positiva del negocio durante el 2024, entre otras.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE ASESORIAS AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	$ 11,750,000.00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	$ 50,500,000.00
52390298	TOVON RIVERA CATALINA	$ 15,250,000.00
53082928	ORDEÑEZ SOTO DIANA PATRICIA	$ 9,940,000.00
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	$ 8,750,000.00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	$ 2,750,000.00
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	$ 7,250,000.00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	$ 19,500,000.00
79519824	URIBE TORRES PEDRO ALEJANDRO	$ 26,750,000.00
79790813	REMIREZ AMAYA FELIPE	$ 13,500,000.00
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	$ 42,000,000.00
80413084	CORTES MC ALLISTER DANIEL	$ 5,500,000.00
80416703	GARCIA TRUJILLO NICOLAS	$ 21,250,000.00
860034594	BANCO COLPATRIA S.A.	$ 6,247,500.00
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	$ 147,647,580.00
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	$ 23,914,240.00
860036884	ERNST & YOUNG S.A.S.	$ 125,364,303.26
900315071	MARQUEZ ROBLEDO ABOGADOS SAS	$ 23,800,000.00
79842002	VASQUEZ QUEMBA MAURICIO	$ 74,795,189.00
555555556	OTROS HONORARIOS	$ 41,000,000.00
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	$ 18,478,423.00
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	$ 3,285,180.00
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	$ 61,492,503.00
830135451	SKIT CONSULTING LTDA	$ 6,809,692.68
830139031	SALUD, RIESGOS Y RECURSOS HUMANOS CONSUL	$ 21,457,128.00
900162407	SEED EM S.A.S	$ 32,322,185.00
900284097	FINPROSOFT SAS	$ 4,855,200.00
900374230	NEOSECURE COLOMBIAN SAS	$ 36,490,785.40
900396176	MNEMO COLOMBIA SAS	$ 11,077,458.91
900446662	TEAM IT	$ 49,643,766.15
901007785	SOFTCIO SAS	$ 190,498,056.00
8304821	LOPEZ MEZA JAIME HUMBERTO	$ 1,000,000.00
14895296	ARCE ZAPATA GERMAN	$ 3,000,000.00
79782221	RESTREPO MONTOYA ANDRES	$ 5,000,000.00
80414122	MORALES COBO GUSTAVO ENRIQUE	$ 5,000,000.00
80850448	MALAGON GONZALEZ JONATHAN TYBALT	$ 3,380,000.00
15875514	MENDIETA CASTRO JOHN FREDY	$ 1,786,280.00
19266883	RONCANCIO ALARCON LUIS ANTONIO	$ 1,600,000.00
51975157	FORIGUA ROJAS JEANNETTE	$ 40,460,000.00
52792254	GARZON ALONSO MARIA CLARA	$ 150,000.00
800045276	AUDITORIA INTEGRAL Y SEGURIDAD	$ 15,968,610.00
800103026	DURANES LTDA	$ 6,521,200.00
800132368	VENTAS Y AVALUOS LTDA.	$ 3,332,000.00
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	$ 51,469,129.00
830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A	$ 9,996,000.00
830094021	RHT DIAGNOSTICO Y SOLUCIONES EMPRESARIAL	$ 1,140,615.00
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	$ 71,015,283.71
830135855	ALVAREZ ZARATE & ASOCIADOS E.U.	$ 9,996,000.00
830142201	MTS CONSULTORIA + GESTION S.A.S.	$ 8,591,032.45
830143051	CONSULTORES MACROFINANCIEROS ASOCIADOS S	$ 23,800,000.00
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	$ 25,287,619.00
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	$ 3,794,910.00
860509135	CARRILLO & CIA LIMITADA ASESORIAS	$ 1,785,000.00
900038616	CBRE COLOMBIA S.A.S	$ 781,002.85
900192835	PANTOGLOT LTDA	$ 14,251,910.65
900224534	ISI EMERGING MARKETS COLOMBIA SAS	$ 15,321,646.64
900284747	LIGARCON SAS	$ 6,961,500.00
900334378	RICS MANAGEMENT S.A.S	$ 7,140,000.00
900380823	HIWEL CORP SAS	$ 8,151,500.00
900525820	TALENT ADVISOR CONSULTING SAS	$ 23,800,000.00
900853177	LEVEL COLOMBIA SAS	$ 41,519,100.00
901024978	GALLAGHER CONSULTING LTDA	$ 10,867,080.00
901079344	RATSEL AUDITORIA Y PROTECCION PATRIMONIA	$ 22,491,000.00
901119673	AG CONSULTING GRUPO SAS	$ 38,853,500.00
901696337	ARGAEZ Y ASOCIADOS S.A.S	$ 2,677,500.00
TOTAL		**$ 1,600,758,609.70**

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
CUENTAS DE ORDEN 2024
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	$ 119,033,556,896.23
8195	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	-$ 17,314,446.00
8213	BIENES Y VALORES RECIBIDOS EN GARANTIA -	$ 96,842,185,479.55
8281	CALIF CR VIVIENDA GARANTIA IDONEA	$ 46,998,000,457.17
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	$ 41,754,848,012.79
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	$ 119,016,242,450.23
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	$ 185,595,033,949.51

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE DE PUBLICIDAD 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
800226061	ASOFONDOS	14,399,000.00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	31,703,563.50
860007324	CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION	595,000.00
860024452	CAMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCION DE BO	595,000.00
900078720	ASOCIACION DE COMISIONISTAS DE BOLSA	13,090,000.00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	19,992,238.00
900559366	ASOCIACION COLOMBIANA DE CAPITAL PRIVADO	83,300,000.00
900942605	GET GROUP S.A.S	83,133,400.00
TOTAL		**246,808,201.50**

Titularizadora COLOMBIANA

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	904,259,670.00
410208	CREDITOS DE VIVIENDA	696,689,995.72
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	3,160,829,869.60
410295	VALORACION DE COMISIONES	390,881,929.60
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	1,334,405,772.11
410395	OTROS INTERESES	1,822,711,970.21
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	9,688,599,207.80
411105	POR VALORACIÓN A COSTO AMORTIZADO DE INV	10,167,796,657.56
411595	OTRAS	21,534,730,736.49
412510	POR VENTA DE INVERSIONES	1,043,577,633.22
412905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	- 58,036.26
413515	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	765,118,917.99
413540	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	174,964.56
413905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	492,528,248.44
414515	INMUEBLES	1,736,794,976.36
419595	OTROS	1,718,379,080.50
510310	BANCOS	6,412,072,602.02
510350	INTERESES MORATORIOS	541,708.00
510395	OTROS CREDITOS	864,904,939.78
510425	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO BOCEA	1,941,654,086.56
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	2,436,213,264.13
511512	SERVICIOS BANCARIOS	3,865,254.46
511595	OTROS	360,555,789.44
511805	NOTARIALES	91,882,855.75
511810	REGISTRO MERCANTIL	3,117,364.00
512001	SALARIO INTEGRAL	6,658,224,486.00
512002	SUELDOS	3,369,539,851.00
512003	HORAS EXTRAS	7,375,458.00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	6,858,000.00
512006	CESANTIAS	300,105,615.00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	32,756,045.00
512008	PRIMA LEGAL	295,865,755.00
512010	VACACIONES	467,013,005.00
512015	BONIFICACIONES	1,759,194,110.47
512016	INDEMNIZACION	45,920,130.00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	610,364,300.00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	16,863,799.00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	320,092,211.06
512030	APORTES POR SALUD	489,142,800.00
512031	APORTES POR PENSIONES	930,466,400.00
512033	DE REPRESENTACIÓN	131,836,083.04
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	124,283,666.00
512905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	39,264,799.50
513010	JUNTA DIRECTIVA	210,937,500.00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	147,647,580.00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	173,078,543.26
513095	OTROS	1,069,094,986.44
513520	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	523,575.00
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	849,676,154.78
513905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	276,658,988.38
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1,539,972,844.51
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	354,628,767.85
514595	OTROS	48,025,060.00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	922,792,223.00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	122,805,388.00
515520	VIDA COLECTIVA	116,800,607.66
515595	OTROS	120,803,420.83
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	59,500,237.00
516010	EQUIPO DE OFICINA	136,607,080.43
516020	VEHÍCULOS	38,208,332.00
516060	EDIFICACIONES	1,275,700.00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	12,945,960.00
517005	CARTERA DE CRÉDITOS	16,368,474.18
517506	VEHÍCULOS	47,979,999.96
517507	EDIFICIOS	133,350,307.20
517510	EQUIPO DE OFICINA	15,206,005.26
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	182,744,916.30
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	586,853,007.53
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	92,203,208.20
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	246,808,201.50
519020	RELACIONES PÚBLICAS	51,178,000.09
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	128,292,740.00
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	392,281,881.80
519035	GASTOS DE VIAJE	145,440,235.00
519040	TRANSPORTE	3,913,931.58
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	2,892,739.00
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	165,828,471.63
519070	DONACIONES	869,800.00
519095	OTROS	307,254,800.12
519097	RIESGO OPERATIVO	110,800.00
570505	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	6,787,607,062.46

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
222222222	OTROS GASTOS	$ 1,800,007.09
800095036	DLK S.A. #25	$ 334,552.00
800244707	CORPORACION METROPOLITAN CLUB	$ 16,045,183.00
830006204	RESTAURANTE BRANTA LTDA.	$ 663,752.00
830047537	LAO KAO S.A	$ 414,700.00
830081427	TAKAMI LTDA	$ 1,006,870.00
830112317	PROCAFECOL S.A.	$ 35,100.00
860006302	JOCKEY CLUB	$ 5,800,000.00
860038473	CLUB DE BANQUEROS	$ 833,292.00
860076919	CREPES & WAFFLES S.A.	$ 67,200.00
890900608	ALMACENES EXITO	$ 187,241.00
900095648	NOVA MAR DEVELOPMENT S.A	$ 20,300,039.00
900355584	TRATTORIA LA DIVINA COMEDIA	$ 1,066,043.00
900680178	COLCAPITAL VALORES S.A.S.	$ 1,666,000.00
901532992	COL CABRERA SAS	$ 576,706.00
901581276	INVERSIONES MAAVI SAS	$ 381,315.00
TOTAL		**$ 51,178,000.09**

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
TRANSFERENCIAS Y BIENES A TITULO GRATUITO AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
52417048	CASTILLO MARIA DE LOS ANGELES	$ 500,000.00
800230540	ASOCIACION NUEVO FUTURO DE COLOMBIA	$ 4,000,000.00
830504284	FUNDACIÓN CATALINA MUÑOZ	$ 10,800,000.00
TOTAL		**$ 15,300,000.00**

* El valor total corresponde a las transferencias de dinero a titulo gratituo efectivamente pagadas en el año 2024

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
BIENES Y OBLIGACIONES EN EL EXTERIOR AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
11151001	BANCOLOMBIA PANAMA	$ 32,878,193.81
13172001	CDTS - EMISORES EXTRANJEROS	$ 4,397,380,575.28
TOTAL		**$ 4,430,258,769.09**

Información artículo 446 numeral 3 Código de Comercio
(Cifras en pesos colombianos)

I. Pagos a Directivos

Durante el período enero-diciembre de 2024, se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de $ 1,642,032,940.00

II. Pagos realizados por publicidad y divulgación

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de $ 246,808,201.50

III. Pagos por relaciones públicas

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de $ 51,178,000.09

IV. Transferencias a título gratuito

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó trasferencias de dinero a título gratuito por $ 15,300,000.00 a las Fundaciones:

a) Castillo Maria de los Ángeles.
b) Asociación Nuevo Futuro de Colombia
c) Fundación Catalina Muñoz.

V. Bienes y obligaciones en el exterior

Al cierre de diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana posee en el exterior una cuenta bancaria con Bancolombia Panamá por un monto de $ 32,878,193.81 y un CDT en Moneda Extranjera con la misma entidad Bancolombia Panamá por un monto de $ 4,397,380,575.28.

Juan Pablo Herrera Gutierrez
Representante Legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
T.P. 315.588–T
Contador Público

Certificación Estados Financieros Titularizadora Colombiana S.A.
Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con el Artículo 37 Ley 222 de 1995

Los suscritos Vicepresidente de Negocios y Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar lo siguiente en relación con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2024:

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas presentados con corte 31 de diciembre de 2024, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los reglamentos y normas contables aplicables.

2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.

3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.

4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 y hasta la fecha, no han ocurrido ni tenemos conocimiento de ningún acontecimiento que afecte o pueda afectar el normal desarrollo de las actividades de la Titularizadora.

Se expide en la ciudad de Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de 2025.

Juan Pablo Herrera Gutierrez
Representante Legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
T.P. 315.588–T
Contador Público

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, certifico que la información financiera y la incluida en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio (que incluye el Informe de Periódico de Fin de Ejercicio) comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2024.

La presente certificación se expide a los veinte (20) días del mes de febrero del año 2025.

Andrés Lozano Urnaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.