



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE SEPTIEMBRE 2024

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

14 DE NOVIEMBRE DE 2024

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

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

Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 30 de septiembre de 2024 con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Compañía y los cambios materiales en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Titularizadora en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte.

En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1 de la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante también “SFC”), alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A, y en el numeral 6 del Anexo 2 “Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos” del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, adicionado por la Circular Externa 031 de 2021 de la SFC.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

Los TIPS, son títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años originados por entidades bancarias y no bancarias. Generalmente los títulos Senior, tienen una calificación de triple A (AAA), la cual disminuye según la subordinación. Estos títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TIS o títulos respaldados por cartera hipotecaria están denominada en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por originadores no bancarios vigilados por la SFC. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TECH, hacen referencia a títulos respaldados por cartera hipotecaria

improductiva (mora superior a 120 días) originada por entidades bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones).

TIN Títulos Inmobiliarios

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

Cartera de Libranza TIL

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

Cartera Comercial TER

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

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años en promedio. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Generalmente los títulos Senior, tienen una calificación de triple A (AAA), la cual disminuye según la subordinación.

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía con corte 30 de septiembre de 2024, además de su clase, sistema de negociación, monto de la emisión y monto colocado. Cabe resaltar que ninguna de las emisiones presenta un saldo pendiente por colocar.

Cuadro [1]. Emisiones Vigentes de la Titularizadora

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.937.915.000	\$ 1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.086.902.000	\$ 1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.949.729.500	\$ 1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.322.232.500	\$ 1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	\$ 843.555.000	\$ 843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	\$ 123.053.000	\$ 123.053.000
Pesos N-7	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 428.025.000.000	\$ 428.025.000.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-10	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 358.551.000.000	\$ 358.551.000.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos N-22	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.000.000.000	\$ 315.000.000.000
Pesos N-23	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 200.880.200.000	\$ 200.880.200.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
Pesos L-4	Libranza	BVC	\$ 88.116.100.000	\$ 88.116.100.000
TER IPC R-1	Comercial	BVC	\$ 233.900.700.000	\$ 233.900.700.000
TIV V-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000
TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIV V-5	Vehículos	BVC	\$ 63.291.000.000	\$ 63.291.000.000
TIV V-6	Vehículos	BVC	\$ 169.013.900.000	\$ 169.013.900.000
TIV V-7	Vehículos	BVC	\$ 130.000.000.000	\$ 130.000.000.000
TIV V-8	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

TABLA DE CONTENIDO

Datos Básicos del Emisor	2
Descripción de las Emisiones	2
Glosario	6
Primera Parte – Situación Financiera	7
I. Estados Financieros Trimestrales	7
II. Cambios Materiales en los Estados Financieros	7
III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	11
Segunda Parte – Información Adicional	13
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado	13
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo	16
ANEXO No. 1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	19

Glosario

Término	Definición
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BOCEAS	Son los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
Informe o Informe Periódico	Se trata del presente Informe Periódico Trimestral
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return On Equity</i> .
PRI	Hace referencia a los Principios de Inversión Responsable, por sus siglas en inglés Principles for Responsible Investment. Es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca lograr establecer un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa con el fin de lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado y Tesorería	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VaR</i> .
Warehousing	Hace referencia a el almacenamiento de un conjunto de activos con el propósito de titularlos con posterioridad.

Primera Parte – Situación Financiera

I. Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la **NIC 34 – Información Financiera Intermedia**, esto comprende un estado de situación financiera al corte 30 de septiembre de 2024 comparado con 31 de diciembre del 2023 y un estado de resultados que comprende el período del 1º de enero al 30 de septiembre de 2024 comparado con el mismo período del año 2023.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de período intermedio con corte al 30 de septiembre de 2024 dictaminados por Deloitte & Touche S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

II. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (30 de septiembre de 2024) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la misma.

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

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del tercer trimestre del año 2024 comparados con el mismo periodo del año 2023 y el estado de situación financiera al corte 30 de septiembre de 2024 comparado al 31 de diciembre del año 2023, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

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

Los Estados Financieros Intermedios Condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2023 que se prepararon de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia – NIIF.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2023 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados al corte del 30 de septiembre de 2024.

Para los períodos comparativos presentados en este informe, no se presentaron cambios materiales que impactaran el estado de resultado o el estado de situación financiera. Por el contrario, se describen las principales variables que originaron las variaciones de los saldos a cada corte.

A continuación, se presentan las principales cifras del estado de situación financiera y del estado de resultado comparativo con el período requerido por la citada norma internacional:

ACTIVOS

\$240.485	Septiembre 2024
\$220.676	Diciembre 2023

8,98%	Variación
-------	-----------

(Cifras en millones de pesos colombianos)

PASIVOS

\$94.676	Septiembre 2024
\$81.967	Diciembre 2023

15,51%	Variación
--------	-----------

(Cifras en millones de pesos colombianos)

Con corte al 30 de septiembre de 2024, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$240.485 millones con un incremento del 8,98% con relación al cierre del 31 de diciembre del 2023. El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión (52%), cartera de crédito de Warehousing (20%), deudores comerciales (9%) y propiedades de inversión (10%).

Los rubros de activo que presentaron las principales variaciones al corte del 30 de septiembre de 2024 respecto al año anterior fueron los activos financieros de inversión, con una disminución de \$43.430 millones. La variación obedece principalmente al vencimiento de algunos títulos en el portafolio, a la venta de títulos como CDTs realizada en el último trimestre, a las amortizaciones de capital de títulos que disminuyen el valor nominal del portafolio y a transferencia de los valores poseídos en las fiducias a las cuentas bancarias de la Titularizadora. Todo lo anterior, con

El pasivo de la Titularizadora con corte 30 de septiembre de 2024, al igual que al cierre de diciembre 2023, está constituido principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en último trimestre del 2023 y el segundo trimestre del año 2024 (74%); estas últimas adquiridas en el año 2024, son la principal variación del pasivo, y se adquirieron con el fin de poder financiar la compra de cartera de créditos adquirida y reflejada en el activo de la Compañía. También está constituido por los títulos en circulación denominados BOCEAS (Bonos obligatoriamente convertibles en acciones), que fueron emitidos en el mes de diciembre de 2023 y 2022 (15%).

el propósito de tener los recursos disponibles para atender los gastos iniciales de las emisiones planeadas para el primer, segundo y tercer trimestre del año 2024. También se incorporó al activo, la compra de la cartera de crédito que se realizó a finales de Junio 2024 (1^{er} Tramo) y Septiembre 2024 (2^{do} Tramo).

La principal variación frente a los activos al corte de diciembre 2023 corresponde a la compra de cartera de créditos a CREDIFAMILIA, con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la Compañía. Al respecto, 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.

PATRIMONIO

\$145.810	Septiembre 2024
\$138.709	Diciembre 2023
5,12%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un (5,12%%) al 30 de septiembre de 2024 con respecto a diciembre del 2023 debido principalmente a las utilidades del presente ejercicio las cuales ascendieron a \$7.426 millones. En los Estados Financieros se observa una distribución de utilidades de años anteriores mediante un decreto de dividendos en especie aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas en el segundo trimestre del año 2024. La Compañía cerró el tercer trimestre del año 2024 con un patrimonio de \$145.810 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, se puede establecer que no existen variaciones materiales. Sin embargo, el detalle de las variaciones de los principales rubros se encuentra en las notas de los Estados Financieros Intermedios Condensados para el trimestre con corte al 30 de septiembre de 2024 que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

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

ESTADOS DE RESULTADOS

Al cierre del mes de septiembre de 2024, los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, el cual equivale al 56% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de estructuración, administración y garantía equivalen al 39%, y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 4%. Para el mismo período del año 2023, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 59% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de estructuración, administración y garantía al 37% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 3%. El incremento de los ingresos corresponde principalmente a la valoración del portafolio de la Compañía durante el año, así como a las comisiones de estructuración de las emisiones realizadas hasta el mes de septiembre de 2024 (TIV V7, TIV V8, N22 y N23), alcanzando con lo anterior un incremento de los ingresos de 49%.

Los gastos de la Compañía para el periodo julio – septiembre de 2024, ascendieron a \$7.648 millones. Los gastos financieros ascienden a \$2.352 millones y su crecimiento se explica en el reconocimiento del costo financiero de las obligaciones financieras reflejadas en el pasivo de la Compañía, así como, los BOCEAS. Los gastos de administración ascendieron a \$5.296 millones, equivalente al 69% del total de los gastos. En el mismo período del año anterior, los gastos ascendieron a \$5.553 millones de pesos, donde los gastos financieros fueron a \$366 millones y los de administración a \$5.187 millones, equivalente al 93% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre de tercer trimestre del año 2024 ascendieron a \$7.426 millones, mientras que al cierre del tercer trimestre del año 2023 ascendieron a \$4.814 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) El ROE:

El ROE se ubicó en 6,8% a septiembre del 2024, y 6,2% para el cierre del 2023. Entre tanto, la utilidad neta al cierre de septiembre 2024 fue de \$7.426 millones, mientras que al cierre de diciembre 2023 fue de \$8.559 millones. La principal fuente de la utilidad para el tercer trimestre del año 2024 corresponde a los ingresos generados por el portafolio, a las emisiones TIV V-7 y N-23, así como a los flujos de la operación de Warehousing (Segundo Tramo) generados por la operación con Credifamilia, estas tres últimas transacciones realizadas durante el tercer trimestre del 2024, mientras que para el año 2023 se debían principalmente al buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo.

(ii) Solvencia y Liquidez:

La relación de solvencia de la Compañía para los cierres de septiembre de 2024 y diciembre del 2023 es de 92% y 98%, respectivamente. La variación en la relación de solvencia se explica principalmente por un aumento en la cuantificación de la exposición al Riesgo de Mercado debido a la composición de sus activos de acuerdo con las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

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

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

La Titularizadora ha adoptado procedimientos de gestión del riesgo de tesorería alineados con los estándares tanto del mercado internacional como colombiano. Para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de mercado, la Compañía considera los períodos de tenencia de los activos, evaluando así la exposición al riesgo a lo largo de diversos horizontes temporales.

En conformidad con los parámetros cuantitativos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Titularizadora emplea un modelo basado en las fluctuaciones de precios de los activos en un período de 10 días hábiles. Este enfoque permite capturar las variaciones significativas en los precios durante dicho intervalo.

Para el portafolio en general se utiliza un horizonte de tenencia de 10 días hábiles en la estimación del VaR. Esta metodología asegura que las evaluaciones de riesgo estén alineadas con los requisitos regulatorios y las mejores prácticas de la industria, fortaleciendo la confianza en la capacidad de la Compañía para gestionar de manera efectiva los riesgos asociados a sus operaciones financieras.

Con base en las condiciones actuales del portafolio y del mercado, la Titularizadora tiene un límite del Valor en Riesgo (VaR) para el portafolio propio en cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500.000.000).

Se han implementado alertas para el monitoreo del consumo del VaR a 10 días, con una alerta naranja en cuatro mil doscientos millones de pesos (\$4.200.000.000) y una alerta roja en cuatro mil setecientos millones de pesos (\$4.700.000.000). Asimismo, se ha ajustado el estado de pérdidas y ganancias en función de estos nuevos límites.

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y VaR 10 días a corte de 30 de junio de 2024.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2024

	REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO			30/06/24
	PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)			
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	16,946,850,190	-1,660,626		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	2,579,900,000	-111,213,570		
Deuda Privada TF	44,315,368,235	-1,163,998,655		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	504,445,000	-14,122,131		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,633,190,769	-12,702,149		
Pesos / TECH	58,089,388,210	-1,168,129,470		
TIPS UVR	17,861,678,859	-723,223,471		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	142,930,821,263	-3,195,050,072		-5,500,000,000

Fuente: Elaboración Titularizadora

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 30 de septiembre de 2024.

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/09/2024

	REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO			30/09/24
	PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)			
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	18,771,332,380	-1,602,825		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	2,059,900,000	-17,409,172		
Deuda Privada TF	47,431,572,939	-1,311,797,194		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	522,100,000	-12,672,213		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,698,415,408	-6,702,777		
Pesos / TECH	47,540,969,366	-959,673,980		
TIPS UVR	17,384,746,929	-664,991,778		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	136,409,037,022	-2,974,849,938		-5,500,000,000

Fuente: Elaboración Titularizadora

Segunda Parte – Información Adicional

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

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

A continuación, se presenta el mapa de riesgos de la Titularizadora a 30 de septiembre de 2024, precisando que para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

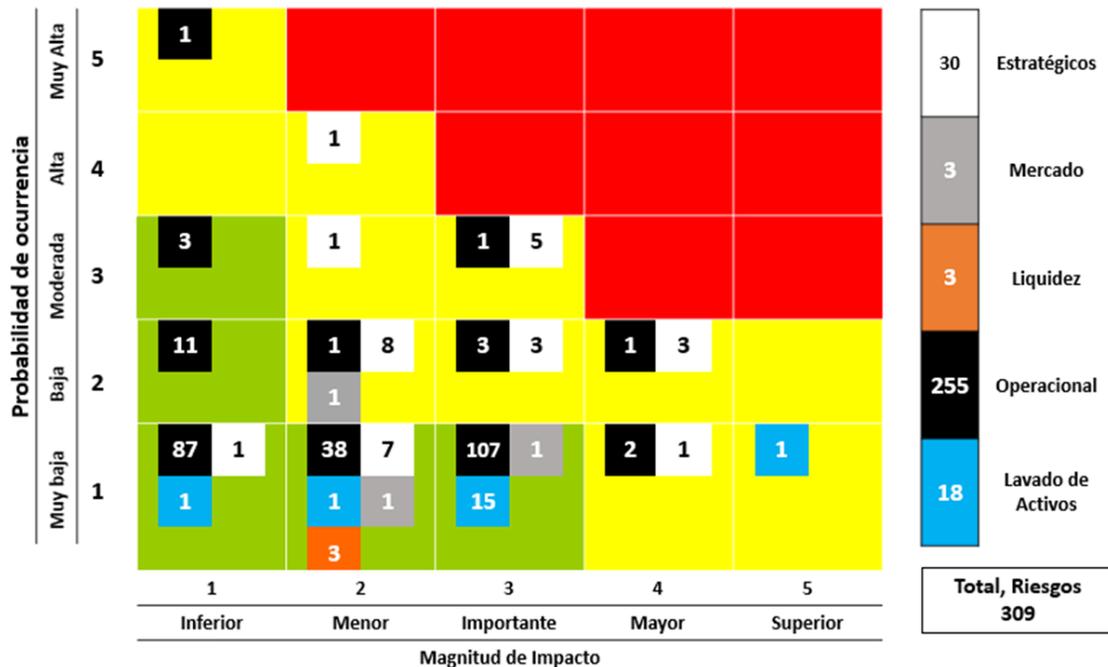


Figura 1. Mapa de Riesgos de la Titularizadora

Fuente: Elaboración Titularizadora

a. Riesgo de Liquidez

Las obligaciones de liquidez de la Titularizadora son bajas en comparación con sus activos y patrimonio. Esto se refleja en una posición de liquidez holgada, lo que indica una sólida capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras sin incurrir en dificultades. Además, los indicadores de Riesgo de Liquidez (IRL) de la Compañía no solo cumplen, sino que superan ampliamente los requerimientos regulatorios establecidos. Estos indicadores son una prueba de la robustez de la gestión de liquidez de la Titularizadora, asegurando que dispone de

suficientes recursos líquidos para afrontar cualquier eventualidad. En consecuencia, no se han registrado ni se anticipan sobrepasos en el indicador de riesgo de liquidez, lo cual refuerza la confianza en la estabilidad financiera y operativa de la Titularizadora. La cuidadosa gestión y monitoreo continuo de la liquidez garantizan que la Compañía pueda enfrentar escenarios adversos del mercado sin comprometer su posición financiera.

Cuadro [4]. Reporte IRL con corte 30/09/2024

Razón IRL	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
septiembre 2024	508.70%	442.80%

Fuente: Elaboración Titularizadora

No existen cambios materiales en la liquidez de la Compañía durante el tercer trimestre del 2024.

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del tercer trimestre 2024 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado por la Compañía, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición.

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del tercer trimestre 2024 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, no se presentan cambios.

d. Riesgo Estratégico

No se materializó ningún riesgo estratégico entre el periodo comprendido entre julio de 2024 y septiembre 2024.

Durante el tercer trimestre de 2024 y como parte del proceso de planeación establecido por la Titularizadora, se revisó la matriz de riesgos estratégicos de la Compañía y no se presentaron cambios.

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

En el tercer trimestre de 2024, se incluyen tres (3) nuevos riesgos operacionales por la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos de Pasivo (1), Planeación Estratégica (1) y Activo Subyacente (1). A continuación, se describen estos riesgos:

Proceso: Gestión del Pasivo

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Verificar la información de entrada	Errores de información del aplicativo	<ul style="list-style-type: none"> Inconsistencias en la información que implica modificación de base de datos 	Validar información de cierre diario, rubros del periodo, ingreso de provisiones, Valor mínimo disponible y que los saldos de cartera estén correctamente registrados en Hitos	Inferior	Muy Alta	Criticidad Media

Proceso: Planeación Estratégica

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Seguimiento Reto27K	Registro de información inoportuna, incompleta o incorrecta del seguimiento iniciativas	<ul style="list-style-type: none"> Desconocimiento o falta de capacitación adecuada en el uso de la herramienta. 	Actualización periódica, acompañamiento y divulgación del manual de usuario de la herramienta	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
		<ul style="list-style-type: none"> Falta de revisión detallada por el analista. 	Realizar revisiones mensuales, notificando por correo electrónico las inconsistencias y recordatorio de diligenciamiento oportuno por parte de los responsables			

Proceso: Administrar el Activo Subyacente

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Monitoreo Cobranza -- Monitoreo Cobranza Administrativa	Aprobar condonaciones por pago total donde no se reciba el recaudo aprobado por el cliente	<ul style="list-style-type: none"> Ingresa primero la condonación y luego el recaudo/que la entidad no me gire los recursos a la Titularizadora 	El técnico en recuperación de activos realiza un control de validación de movimientos de los créditos para asegurar que los recursos ingresen al crédito, este proceso se hace dos veces por semana según la cantidad de partidas que lo asignen a DRA	Importante	Muy Baja	Criticidad Baja

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

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

En el tercer trimestre de 2024 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, la Titularizadora está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, por lo que considera oportuno comentar algunos avances en materia de sostenibilidad.

Durante el tercer trimestre del 2024 se continuó con el plan de trabajo derivado de la auditoría interna del proceso “Asuntos ASG – Implementación Circular 031 de 2021”, cuyo objetivo era evaluar las actividades y procedimientos realizados por la Compañía para la implementación de la Circular y verificar la integridad de la información revelada sobre asuntos ASG, incluidos los climáticos. Para atender las oportunidades de mejora relacionadas con la auditoría se realizó la documentación del manual de sostenibilidad, se definió el criterio de materialidad para revelación de información y se revisó la estructura de algunos indicadores de la estrategia. Adicionalmente, se construyó la lista de exclusión y se publicó internamente una política de derechos humanos y una política de Diversidad, equidad e inclusión en donde la Titularizadora basará sus acciones y fortalecerá aún más su compromiso con los aspectos sociales.

Por su parte, la Titularizadora publicó en el mes de julio su informe de sostenibilidad, el cual incluye los avances de la estrategia en cada uno de los temas materiales. En lo relacionado con PRI, durante el tercer trimestre la Titularizadora finalizó el diligenciamiento de la evaluación voluntaria como firmante y asistió a las reuniones programadas.

Desde la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria), la Titularizadora confirmó su participación en el comité de finanzas sostenibles, la mesa de trabajo de protocolo social y la mesa de trabajo de protocolo verde. Con esta participación Titularizadora reafirma su compromiso con los asuntos referentes a la sostenibilidad.

A su vez, internamente se tiene el programa “Piensa Verde” donde participan todos los funcionarios de la Compañía en compromisos de reciclaje, ahorro de implementos de oficina, uso consciente del papel y las impresiones, llevando un control por usuario de sus consumos. Hace parte de este programa, campañas de higiene tecnológica, es decir, uso adecuado de los correos electrónicos personales (eliminar correos innecesarios, no deseados, etc.). Se promueven campañas de “cero papel” y de desestimular el uso de elementos no reciclables (plásticos de un solo uso).

Las etapas que siguen en la estrategia de sostenibilidad y que se monitorearan continuamente son:

1. Implementación y seguimiento de la estrategia.
2. Seguimiento continuo a las iniciativas por área.

(ii) **Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio con corte 30 de septiembre de 2024**

Respecto de la información proporcionada en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2023, específicamente en relación con el análisis del Gobierno Corporativo de la Titularizadora, se considera relevante mencionar los siguientes cambios presentados en la Compañía al corte septiembre 2024:

A. Ajustes en la conformación de la Junta Directiva de la Titularizadora

La Asamblea General de Accionistas, en reunión extraordinaria mediante el sistema de votación escrita que culminó el día 23 de septiembre de 2024, previa comunicación escrita de fecha 26 de agosto de 2024 remitida por la Secretaría General de la Titularizadora, aprobó, con las mayorías requeridas y de manera unánime por parte de los accionistas, aceptar la renuncia presentada por el doctor Juan Camilo Ángel como miembro principal en el quinto renglón de la Junta Directiva de la Compañía. De igual manera, aprobó, con las mayorías requeridas y de manera unánime por parte de los accionistas, la designación y nombramiento del doctor Gerardo Alfredo Hernández Correa como miembro de la Junta Directiva de la Titularizadora para ocupar el quinto renglón principal.

En este sentido, a 30 de septiembre de 2024 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

Cuadro [5]. Composición Junta Directiva de la Titularizadora

Renglón	Miembro principal	Miembro suplente
1	Felipe Ramírez Amaya	Catalina Tobón Rivera
2	Pedro Uribe Torres	Daniel Cortés McAllister
3	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez C.
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Gerardo Alfredo Hernández Correa ¹	Sergio Iván Olarte Armenta

Fuente: Elaboración Titularizadora

¹ En trámite proceso de posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

La decisión tomada por la Asamblea General de Accionistas de la Compañía fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.5 del Decreto 2555 de 2010.

B. Composición Comité de Inversionistas

Por su parte, conforme se indicó en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2023 en relación con el proceso de interacción con Inversionistas, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas, integrado por representantes de las comunidades de inversionistas institucionales, cuya conformación con corte 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

Cuadro [6]. Composición del Comité de Inversionistas

COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS (Representantes de los Inversionistas)	
Representantes Inversionistas Institucionales	Representantes de la Titularizadora
Andrés Restrepo Montoya Bolsa de Valores de Colombia	Andrés Lozano Umaña Presidente
Gustavo Morales Cobo Fasecolda	
Andrés Mauricio Velasco Asofondos	
Jonathan Malagón González Asobancaria	
German Arce Zapata Asofiduciarias	
Asobolsa²	

Fuente: Elaboración TC

² Pendiente designación Presidente

ANEXO No. 1
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y por los Períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 e Informe del Revisor Fiscal.

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

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS, al 30 de septiembre de 2024, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS al 30 de septiembre de 2024, así como sus resultados para el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.



John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de noviembre de 2024

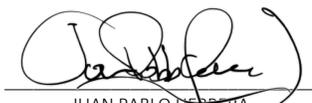


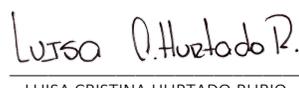
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 14.145.727	\$ 7.205.663
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	124.760.361	168.190.630
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	48.559.985	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	7	20.705.272	13.403.914
Otros activos - Other assets		659.947	172.220
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	7.029.850	7.165.391
Propiedades de inversión - Investment property	9	23.258.556	23.258.556
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.365.787	1.279.214
Total Activos / ASSETS		\$ 240.485.485	\$ 220.675.588
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	\$ 14.397.775	\$ 14.542.741
Obligaciones financieras - Financial obligations	11	69.773.091	56.734.386
Cuentas por pagar - Accounts payable	12	1.279.948	541.882
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		2.958.639	3.780.037
Otros pasivos - Other liabilities		213.925	334.246
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		842.091	927.740
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		5.210.377	5.105.910
Total pasivos / LIABILITIES		\$ 94.675.846	\$ 81.966.942
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		\$ 66.360.491	\$ 59.855.375
Reservas - Reserves	13.1	31.764.781	30.908.791
Prima en colocación de acciones - Share premium account	13.2	17.902.162	9.069.580
Otro resultado integral - Other comprehensive income		22.355.292	22.681.211
Ganancias del período - Period earnings		7.426.911	8.559.899
Ganancias acumuladas - Retained earnings	13.3	2	7.633.790
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY		\$ 145.809.639	\$ 138.708.646
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 240.485.485	\$ 220.675.588

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente


LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

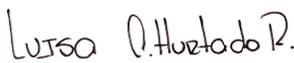
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

Nota	Trimestre actual		Trimestre año anterior		Acumulado año actual		Acumulado año anterior	
	01 de julio a 30 de septiembre de 2024	01 de julio al 30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023		
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME	\$ 12.675.303	\$ 7.203.691	\$ 34.955.106	\$ 23.389.412				
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	1.709.447	15.602	2.463.258	117.711				
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	922.424	449.755	2.266.776	1.750.743				
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	4.158.406	2.948.856	14.454.248	11.292.433				
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	4.988.577	2.783.117	13.505.528	8.701.640				
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	-	678.210	284.972	712.216				
Arrendamientos - Leases	439.695	297.199	1.286.966	724.192				
Diversos - Other income	456.754	30.952	693.358	90.477				
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	\$ 7.648.031	\$ 5.553.847	\$ 23.488.977	\$ 15.325.778				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	1.875.801	1.958	5.137.734	5.403				
Intereses BOCEAS - Boceas interest	475.901	364.446	1.426.478	1.095.355				
Comisiones bancarias - Bank fees	105.702	32.002	201.075	34.895				
Legales - Legal fees	1.258	452	77.623	4.110				
Beneficios a empleados - Employee benefits	3.458.914	2.981.489	10.857.320	8.985.921				
Honorarios - Fees	443.251	507.801	1.200.470	1.104.853				
Impuestos - Taxes	343.192	225.916	1.173.122	628.647				
Arrendamientos - Leases	36.533	45.621	300.710	175.534				
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations	344.499	243.743	814.613	759.342				
Seguros - Insurance	60.278	67.746	189.019	184.081				
Adecuación e instalación - Installation and modifications	-	-	12.476	-				
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs	10.355	28.881	217.056	107.456				
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference	84	475.765	234.957	553.823				
Deterioro - Provisions	-	-	16.368	-				
Depreciaciones - Depreciations	93.859	107.642	275.794	315.696				
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation	-	11.663	-	34.989				
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets	149.041	132.356	333.915	264.132				
Diversos - Other expenses	249.363	326.366	1.020.247	1.071.541				
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX	\$ 1.767.507	\$ 704.352	\$ 4.039.218	\$ 3.250.022				
Impuesto de renta - Income tax	1.767.507	704.352	4.039.218	3.250.022				
Ganancias del período - Period earnings	\$ 3.259.766	\$ 945.492	\$ 7.426.911	\$ 4.813.612				
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME								
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will not be reclassified to the result of the period:								
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation	-	-	678.229	-				
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments	-	-	-	-				
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will be reclassified								
Valoración inversiones - Investment valuation	(393.864)	(181.584)	842.488	1.034.497				
Otros instrumentos - Other instruments	97.097	18.068	(141.689)	(190.374)				
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$ (296.767)	\$ (163.516)	\$ 1.379.028	\$ 844.123				
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$ 2.962.999	\$ 781.976	\$ 8.805.939	\$ 5.657.735				

UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 JUAN PABLO HERRERA
 Representante Legal Suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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

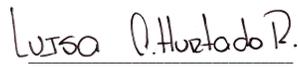


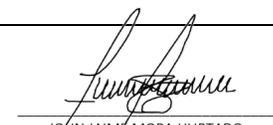
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.046	\$ 9.069.580	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.669)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.133	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.813.612	-	-	4.813.612	
Reserva legal - Legal reserve	-	564.745	-	(564.745)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	844.123	-	844.123	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	<u>\$ 59.855.375</u>	<u>\$ 30.908.791</u>	<u>\$ 9.069.580</u>	<u>\$ 7.633.791</u>	<u>\$ 4.813.612</u>	<u>\$ 662.454</u>	<u>\$ 20.976.265</u>	<u>\$ 133.919.868</u>	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.580	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.266	\$ 138.708.646	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	7.426.911	-	-	7.426.911	
Reserva legal - Legal reserve	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-	
Capital suscrito y pagado	6.505.116	-	-	-	-	-	-	6.505.116	
Prima en colocación de acciones	-	-	8.832.582	-	-	-	-	8.832.582	
Dividendos decretados en acciones	-	-	-	15.337.697	-	-	-	15.337.697	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(325.919)	-	325.919	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	<u>\$ 66.360.491</u>	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 17.902.162</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 7.426.911</u>	<u>\$ 1.379.026</u>	<u>\$ 20.976.266</u>	<u>\$ 145.809.639</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 JUAN PABLO HERRERA
 Representante Legal Suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings	\$	7.426.911	\$ 4.813.612
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		275.794	315.696
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		-	34.989
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		333.915	264.132
Valoración de contratos forward - cobertura, neto		(284.972)	(712.216)
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(14.454.248)	(11.292.433)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		16.368	-
Provisiones - Provisions		-	531.000
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		(234.957)	496.213
Impuesto a las ganancias - Income tax		4.039.218	3.250.022
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento de cartera de créditos - Increase Credit portfolio		(48.559.985)	-
(Incremento) disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - (Increase) decrease in trade debtors and other accounts receivable		(7.301.358)	4.154.133
(Incremento) de otros activos - (Increase) in other assets		(487.727)	(264.967)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable		738.066	16.638
(Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable and other accounts payable		(85.649)	(55.723)
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(4.756.149)	(1.747.137)
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		(120.321)	(54.392)
Neto de efectivo (utilizado por) actividades de operación - Net cash (used by) operating activities		(63.455.094)	(250.433)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Incremento neto de propiedades y equipo - Increase net in property and equipment		(140.253)	(212.678)
Incremento neto de activos intangibles - Increase net in intangible assets		(420.488)	(704.382)
Disminución neto de inversiones - Decrease net of investments		57.338.247	17.958.645
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		56.777.506	17.041.585
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		-	(44.668)
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments		(286.655)	-
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		1.426.478	(59.907)
Disminución de Obligaciones financieras - Financial obligations		13.038.705	-
Neto de efectivo generado en (utilizado por) actividades de financiación - Net cash generated by (used by) financing activities		14.178.528	(104.575)
AUMENTO EN EL EFECTIVO		7.500.940	16.686.577
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		(560.876)	57.610
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO		7.205.663	8.190.653
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	\$	14.145.727	\$ 24.934.840

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 JUAN PABLO HERRERA
 Representante Legal Suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2023 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

2.2 Políticas Contables

Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2023 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3. Uso de estimaciones y juicio

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

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023.

2.4. Instrumentos financieros

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

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

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

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

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

modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

30 de septiembre de 2024

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano	3.220.515	-	-	3.220.515	-
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	119.073.194	-	-	119.073.194	-
Títulos subordinados en proceso de titularización	-	<u>2.466.652</u>	-	<u>2.466.652</u>	A*
Total inversiones en títulos de deuda a valor razonable	122.293.709	2.466.652	-	124.760.361	-
Cartera de créditos	-	-	48.559.985	48.559.985	C*
Propiedades de inversión	-	<u>23.258.556</u>	-	<u>23.258.556</u>	B*
Total cartera y propiedades de inversión	-	23.258.556	48.559.985	71.818.541	
Total activos a valor razonable	122.293.709	25.725.208	48.559.985	196.578.902	
PASIVOS					
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.397.775</u>	-	-	<u>14.397.775</u>	
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	\$ 14.397.775	\$ -	\$ -	\$ 14.397.775	

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	161.998.385	-	-	161.998.385	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	<u>3.144.474</u>	-	<u>3.144.474</u>	A*
Total inversiones a valor razonable	<u>165.046.156</u>	<u>3.144.474</u>	-	<u>168.190.630</u>	
Propiedades de inversión	-	<u>23.258.556</u>	-	<u>23.258.556</u>	B*
Total propiedades de inversión	-	<u>23.258.556</u>	-	<u>23.258.556</u>	
Total activos a valor razonable	<u>165.046.156</u>	<u>26.403.030</u>	-	<u>191.449.186</u>	
PASIVOS					
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.542.741</u>	-	-	<u>14.542.741</u>	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	\$ 14.542.775	\$ -	\$ -	\$ 14.542.186	

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza una evaluación instrumento por instrumento, de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A. (antes INFOVALMER).

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

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

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 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.

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 avalúo.

Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Para el actual estudio se adoptan los valores obtenidos en la técnica de comparación de mercado teniendo en cuenta que se trata de datos en venta y se hace comparación de forma directa.

Los datos obtenidos de la investigación de mercado de oficinas fueron objeto de una clasificación, selección y análisis matemático (homogenización cualitativa) para establecer las similitudes con las propiedades objeto de avalúo. La anterior información de mercado fue ajustada en un porcentaje debido a la relación que existe entre los valores de pedido, ya que impera la costumbre comercial según la cual una cosa es el valor de pedido y otra cosa diferente es el precio por el que se negocia, lo que significa que normalmente no se comercializa la propiedad por el valor ofrecido por que se pide una rebaja en el valor final. De acuerdo con los datos encontrados la jerarquía de la información base para llegar al valor razonable según la norma internacional es de Nivel 2.

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

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de septiembre de 2024 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1, 2 y 3.

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en caja	\$ 3.189	3.759
Bancos y otras entidades financieras	<u>14.142.538</u>	<u>7.201.904</u>
Total (1)	<u>\$ 14.145.727</u>	<u>\$ 7.205.663</u>

- (1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender las obligaciones de la sociedad administradora en el transcurso del año 2024, entre ellos, los gastos iniciales de las emisiones. Tips Pesos N22, Tips Pesos N23, Tiv V7 y Tiv V8. Adicionalmente se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras, así como la compra de la cartera WH Credifamilia.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

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

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.220.515	\$ 3.047.771
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	52.210.069	70.354.930
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>2.466.652</u>	<u>3.144.474</u>
Total inversiones negociables	57.897.236	76.547.175
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.850.416</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.850.416	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	<u>56.012.709</u>	<u>80.789.387</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>56.012.709</u>	<u>80.789.387</u>
Total	<u>\$ 124.760.361</u>	<u>\$ 168.190.630</u>

- (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 TIV V8 que se realizó el 28 de junio de 2024, la Tips Pesos N-23 que se efectuó el 18 de julio de 2024 y la TIV V7 del 6 de septiembre de 2024.
- (2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. Las disminuciones obedecen a reintegros de la inversión dada la altura de la emisión y el pago del título senior.

- (3) Corresponde a un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS, la disminución del saldo se ve afectado por el comportamiento de las tasas de mercado de manera diaria durante el transcurso del año 2024.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el tercer trimestre de 2024, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel actual de tasas.

6. CARTERA DE CREDITOS – CREDIT PORTFOLIO

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cartera de créditos -	<u>48.559.985</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 48.559.985</u>	<u>\$ -</u>

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

La 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, 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, Título A más Título 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 autorizada 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.

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Comisiones (1)	\$ 795.102	\$ 44.797
Intereses (2)	217.456	-
Comisión de éxito y estructuración (3)	4.555.594	1.530.294
Arrendamientos (4)	-	41.143
Deudores (5)	<u>15.035.251</u>	<u>11.787.680</u>
Subtotal	20.603.403	13.403.914
Otras cuentas por cobrar (6)	118.237	-
Deterioro cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>-</u>
Subtotal	101.869	-
Total	<u>\$ 20.705.272</u>	<u>\$ 13.403.914</u>

- (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 que debían pagarse por las universalidades en el mes de septiembre, pero que su cancelación pasa al siguiente mes.
- (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 6 – Cartera de créditos.
- (3) El incremento en la comisión de éxito y estructuración al cierre de septiembre 30 de 2024 frente al 31 de diciembre de 2023, corresponde principalmente a las comisiones de estructuración de las emisiones Tips Pesos N22 de marzo de 2024, TIV V8 de junio de 2024, Tips Pesos N23 de julio de 2024 y TIV V7 de septiembre de 2024, neto de las amortizaciones de las comisiones de estructuración de las demás universalidades (TIV V5 y TIV V6) de 2023, por concepto de gastos iniciales al momento de la creación de cada emisión y por un plazo de 12 meses.
- (4) La disminución de las cuentas por cobrar por arrendamientos corresponde a la cancelación de los cánones de arrendamiento por parte de los clientes en su totalidad al cierre de septiembre de 2024.
- (5) Está constituida por:
 - a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de septiembre de 2024 el saldo es de \$695.531 frente a diciembre de 2023 que fue \$ 1.193.650.
 - b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, TIV V7, TIV V8, TIPS PESOS N-22, TIPS PESOS N-23 TIPS Pesos N24, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$13.607.844 a septiembre 30 de 2024, mientras que, para diciembre de 2023 para las emisiones activas a ese corte, el saldo era de \$10.548.976.
 - c. Precio Variable de la Compraventa anticipada del portafolio seleccionado warehousing de Credifamilia a favor de la sociedad Administradora por \$663 millones.
- (6) Las otras cuentas por cobrar están constituidas principalmente por los seguros y el Frech de Banco de la República correspondiente al warehousing de Credifamilia. Por valor de \$104 millones, mientras que en diciembre no existía cartera con Credifamilia.

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

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Propiedades y equipo propios	\$ <u>7.029.850</u>	\$ <u>7.165.391</u>
	7.029.850	7.165.391

8.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.273.923	\$ 6.041.555
Revaluación	<u> </u>	<u>232.368</u>
Total	6.273.923	6.273.923

Vehículos

Saldo inicial	<u>239.900</u>	<u>39.900</u>
Total	239.900	239.900

Equipo de oficina

Saldo inicial	231.128	251.492
Compras	104.508	39.275
Retiros	-	(59.639)
Total	<u>335.636</u>	<u>231.128</u>

Equipo de computación

Saldo inicial	2.237.302	2.131.999
Compras	43.015	184.351
Retiros	(86.967)	(79.048)
Total	<u>2.193.350</u>	<u>2.237.302</u>

Depreciación

Saldo inicial	1.816.862	1.657.386
Vehículos	35.985	47.980
Edificios	94.236	-
Equipo de oficina	9.977	17.570
Equipo de oficina - retiros	-	(52.182)
Equipo de computación	135.597	240.917
Equipo de computación – retiros	(79.698)	(94.811)
Total	<u>2.012.959</u>	<u>1.816.862</u>

Saldo neto al final del periodo Total \$ 7.029.850 \$ 7.165.391

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 7 - 64, oficinas 301, 501 y 801, de la ciudad de Bogotá D.C., y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del periodo	\$ 23.258.556	\$ 18.805.693
Traslado a bienes en uso	-	3.576.520
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>876.343</u>
Saldo al final	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>

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

10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Valor nominal (1)	\$ 14.238.983	\$ 14.238.983
Intereses causados	17.102	18.327
Instrumento de patrimonio – Boceas (2)	<u>141.670</u>	<u>285.431</u>
Total	<u>\$ 14.397.775</u>	<u>\$ 14.542.741</u>

(1) 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 pesos. 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 el 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, Serie: única. Valor nominal: \$2.239,94. Monto de la emisión: \$3.404.999.992 pesos Plazo de vencimiento: Un (1) año. Tasa de Interes: 13,75 % E.A. Modalidad de pago: Trimestre Vencido. Si las notas no se han convertido, se canjearán el 15 de diciembre de 2024 a la par. El interés se pagará hasta la fecha de liquidación.

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.

(2) La disminución del Instrumento de Patrimonio – Boceas, obedece a un ajuste trimestral al patrimonio, según NIC 32.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIONS

El saldo de las obligaciones financieras comprendía:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras	\$ 69.658.000	\$ 56.666.667
Diversas	<u>115.091</u>	<u>67.719</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 69.773.091</u>	<u>\$ 56.734.386</u>

Las obligaciones financieras corresponden créditos adquiridos con los bancos nacionales Bancolombia, Davivienda y Banco Itaú Corpbanca, con las siguientes condiciones:

A 30 de septiembre de 2024

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco ITAU Corpbanca	Banco Davivienda
Plazo	6 meses	3 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	IBR 1M + 0.95%	IBR 1M + 1.10%	IBR 1M + 1.05%
Saldo capital	\$28.000.000	\$22.500.000	\$19.158.000

A 31 de diciembre de 2023

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá
Plazo	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15.07% E.A.	15.29% E.A.
Saldo capital	\$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 a 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 mayo 27 de 2024 se adquirió un crédito con el Banco ITAU Corpbanca por \$30.000 millones, y con estos recursos se cubrió parte del saldo de la obligación que se tenía con el Bancolombia.

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.

12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 1.205.502	\$ 528.395
Diversas (2)	<u>74.446</u>	<u>13.487</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 1.279.948</u>	<u>\$ 541.882</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2024, incluye principalmente \$789 millones por devolver a la Universalidad TIV V7, por devolución de saldos a favor., la fecha de devolución de estos recursos fue el 2 de octubre, \$222 millones por seguridad social del mes de septiembre que se paga en octubre. El restante corresponde a otros proveedores.

(2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de septiembre de 2024 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Credifamilia correspondientes al concepto de seguros.

13. PATRIMONIO

13.1 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 30 de septiembre de 2023 y diciembre 31 de 2023, estaban constituidas así:

	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 30.908.791	\$ 30.344.045
Reserva legal	<u>855.990</u>	<u>564.746</u>
Total reservas al final del periodo	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 30.908.791</u>

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

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiarse 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 distributable 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.

13.2 Prima en colocación de acciones – De las cuentas del patrimonio, la prima en colocación a 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 9.069.581	\$ 9.069.580
Prima en colocación de acciones	<u>8.832.581</u>	<u>-</u>
Total Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 17.902.162</u>	<u>\$ 9.069.580</u>

La naturaleza y propósito de la prima en colocación de acciones del patrimonio de la Titularizadora se describen a continuación:

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.

13.3 Ganancias acumuladas – De las cuentas del patrimonio, las ganancias acumuladas al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 7.633.790	\$ 2.551.082
Traslado resultados acumulados	8.559.899	5.647.453
Traslado a reserva legal	(855.990)	(564.745)
Dividendos decretados en acciones	<u>15.337.697</u>	<u>-</u>
Total Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 7.633.790</u>

La variación de las ganancias acumuladas en el patrimonio de la Titularizadora se describe a continuación:

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.

14. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Comisión por estructuración procesos de titularización (1)	\$ 4.132.215	\$ -
Comisión por administración de las universalidades (2)	8.167.142	7.706.630
Comisión de Disponibilidad	915.072	-
Comisiones de éxito y garantía	176.923	912.510
Proceso de certificación	100.000	82.500
Proceso de sustitución de portafolio	14.176	-
Total	<u>\$ 13.505.528</u>	<u>\$ 8.701.640</u>

- (1) El incremento radica en que durante el año 2024 se han realizado las emisiones Tips Pesos N-22 por \$1.618 millones, Tips pesos N23 por \$788 millones; TIV V8 por \$750 millones y la TIV V7 por \$975 millones, mientras que para el año anterior, no se efectuó ninguna emisión.
- (2) 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. A septiembre de 2024, se administran 35 emisiones, mientras que para el mismo periodo del año anterior se tenían 32 emisiones.

La comisión de administración representa los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La comisión de administración se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

15. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Créditos bancarios	4.669.623	-
Otros intereses financieros	<u>\$ 468.111</u>	<u>\$ 5.403</u>
Total	<u>\$ 5.137.734</u>	<u>\$ 5.403</u>

Al cierre de septiembre de 2024, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los Bancos Bancolombia, Banco Itaú Corpbanca y Banco Davivienda, para la financiación de las emisiones TIV V5, TIV V6, constituidas en noviembre de 2023, y Tips Pesos N22, Tips Pesos N23, TIV V8 y TIV V7, constituidas durante el año 2024. A septiembre de 2023, no se contaban con créditos bancarios.

Los otros intereses financieros del 2023 correspondían a un contrato de leasing finalizado en septiembre de 2023 y los intereses de las tarjetas de crédito; mientras que para septiembre de 2024 corresponden a los intereses por los días de tenencia de la cartera de las Universalidades emitidas durante el año 2024.

16. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2023
Impuesto de renta	3.858.777	2.848.323
Impuesto diferido	<u>\$ 180.441</u>	<u>\$ 401.699</u>
Total	<u>\$ 4.039.218</u>	<u>\$ 3.250.022</u>

El impuesto de renta y diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. El aumento en la provisión de renta corresponde al incremento de la utilidad antes de impuestos de \$8.063.634, con corte a septiembre de 2023 en comparación al 30 de septiembre de 2024 por un valor de \$11.466.129.

17. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

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

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

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

30 de septiembre de	Accionistas	Participación	Miembros de	Pagos a	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$14.142.538	-	-	-	\$ 14.142.538
Inversiones - CDT's (1)	15.534.650	-	-	-	15.534.650
Pasivo					
Boceas	14.404.981	-	-	-	14.404.981
Proveedores	222.656	-	-	-	222.656
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	1.225.631	1.225.631
Gastos financieros	3.212.317	-	-	-	3.212.317
Honorarios y comisiones	2.595	-	174.130	-	176.725
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	614.548	-	-	-	614.548
Arrendamientos (3)	331.562	-	-	-	331.562
Otros ingresos	-	-	-	-	-

Diciembre 31 de 2023	Accionistas	Participación de TC	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	1.057.256
Gastos financieros	1.962.246	-	-	-	1.962.246
Honorarios y comisiones	3.865	-	251.695	-	255.560
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	1.563.822	-	-	-	1.563.822
Comisiones	-	-	-	-	-
Arrendamientos (3)	404.541	-	-	-	404.541
Otros ingresos	-	-	-	-	-

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

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

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

18. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

19. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Universalidad	30 de septiembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Universalidad Tips Pesos N4 (a)	-	16.484.653
Universalidad Tips Pesos N5 (b)	-	17.730.452
Universalidad Tips Pesos N7	23.384.741	28.044.935
Universalidad Tips Pesos N9	47.263.407	56.176.415
Universalidad Tips Pesos N10	25.582.440	31.271.133
Universalidad Tips Pesos N11	30.520.216	37.837.637
Universalidad Tips U1	75.058.276	87.412.134
Universalidad Tips Pesos N12	51.087.464	61.475.458
Universalidad Tips Pesos N13	59.998.137	70.727.670
Universalidad TIS Pesos H1	6.919.869	8.948.374
Universalidad Tips Pesos N14	63.576.925	76.168.159

Universalidad Tips Pesos N15	65.411.238	76.263.573
Universalidad Tips UVR U2	82.769.564	97.001.517
Universalidad Tips Pesos N16	61.619.845	72.964.209
Universalidad Tips Pesos N17	54.319.040	64.581.099
Universalidad Tis Pesos H2	16.919.831	19.576.132
Universalidad Tips UVR U3	167.533.791	195.903.187
Universalidad Tips Pesos N18	106.263.064	120.086.022
Universalidad Tips Pesos N19	121.115.721	138.466.363
Universalidad Tips UVR U4	163.798.831	187.699.523
Universalidad Tips Pesos N-20	129.357.143	154.119.751
Universalidad Tips Pesos N-21	153.827.183	176.583.901
Universalidad Tips UVR U5	171.722.862	191.551.229
Universalidad Tips UVR U6	40.904.032	43.004.026
Universalidad Tips Pesos N-22 (c).	269.814.761	-
Universalidad Tips Pesos N-23 (e).	198.301.459	-
Universalidad TER IPC- R1	16.447.054	20.396.618
Universalidad TIL L-4	5.250.346	12.125.319
Universalidad TIV V2	20.905.866	31.723.576
Universalidad TIV V3	21.799.855	35.430.552
Universalidad TIV V4	34.287.412	50.235.683
Universalidad TIV V5	45.854.581	63.682.740
Universalidad TIV V6	122.668.315	175.902.098
Universalidad TIV V8 (d)	90.628.153	-
Universalidad TIV V7 (f)	135.205.974	-
Universalidad TIN	540.501.807	510.666.392
TOTAL TITULARIZADORA	\$3.220.619.203	\$2.930.240.530

- (a) El 22 de febrero de 2024. la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-4 en el RNVE.
- (b) El 10 de abril de 2024 la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-5 en el RNVE
- (c) El 07 de marzo de 2024. se realizó la emisión TIPS Pesos N-22.
- (d) El 28 de junio de 2024, se realizó la emisión TIV V8.
- (e) El 18 de julio de 2024, se realizó la emisión TIPS Pesos N-23.
- (f) El 06 de septiembre de 2024, se realizó la emisión TIV V7.

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

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios. que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2024.

21. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2024 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2024.

TITULARIZADORA COLOMBIA S.A. - HITOS
Estados Financieros Intermedios Condensados
Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023
Certificación a los Estados Financieros

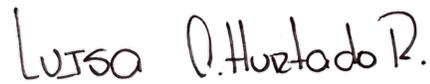
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora Colombia S.A. – Hitos, en adelante (la Compañía), finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por 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.

Los Estados Financieros intermedios condensados de la Compañía han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2024.



Juan Pablo Herrera
Representante legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
T.P. 315588-T