



## INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

UNIVERSALIDAD  
TIPS SOCIAL UVR U-6

SEPTIEMBRE 2024

## Datos Básicos Del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6)

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4.

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

Para la Emisión se constituyó un vehículo de propósito especial denominado Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6 a partir de la cual se emitieron los Títulos para ser suscritos por el público en general. Esta Universalidad es administrada por la Titularizadora Colombiana S.A., y permite aislar los activos que fueron titularizados y cuyos flujos generados proporcionan los recursos para el pago de los Títulos emitidos de conformidad con lo señalado en el Prospecto y Reglamento.

## Alcance

El presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en la Circular Externa 031 de 2021 en lo relacionado con la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y la Circular Externa 012 de 2022 en lo que atañe al Informe Periódico Trimestral, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicione para los Emisores Grupo B. De esta manera, la estructura del Informe sigue los parámetros contenidos en la normatividad antes referida.

En todo caso, y con el fin de brindar más información a los inversionistas, en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. ([www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

**Nota:** Toda la información relacionada en el presente Informe es fuente de la Titularizadora.

## Descripción Valores de la Emisión:

A continuación, la descripción de los valores vigentes de la Emisión:

**Tabla 1: Descripción Valores Vigentes – Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6**

Clase de Título	TIPS UVR U-6 A 2037	TIPS UVR U-6 B1 2037	TIPS UVR U-6 B2 2037
Emisión	TIPS UVR U-6	TIPS UVR U-6	TIPS UVR U-6
Clase de valor	Contenido Crediticio	Contenido Crediticio	Contenido Mixto
Sistema de negociación	Renta Fija	Renta Fija	Renta Fija
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC
Monto emitido en millones de UVR	109	13	1
Saldo en millones de UVR	87	13	1
Saldo pendiente por colocar	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente
Fecha valoración	sep-24	sep-24	sep-24
Moneda	COP	COP	COP
Cupón (EA)	7.80%	8.00%	8.15%
Calificación	AAA BRC	BBB+ BRC	BB+ BRC

## GLOSARIO

A continuación, se presentan algunas definiciones que sirven para tener una mejor comprensión de aquellos términos que son utilizados en este Informe con letra mayúscula. De esta manera, las definiciones acá empleadas únicamente se pueden predicar en relación con el contenido del Informe Periódico en el que se incluyen y no tienen por objeto reemplazar o modificar las definiciones incluidas en los documentos de la Emisión. Las definiciones se podrán utilizar en singular o plural.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Activos Subyacentes</b>                              | Son principalmente los Créditos Hipotecarios y los derechos derivados de los mismos.  |
| <b>2. Año</b>  | Es un período de doce (12) Meses.   |
| <b>3. AON</b>  | Aliado estratégico de la Titularizadora para la construcción del informe de sostenibilidad. Es una firma especialista en gestión de riesgos y consultor de seguros y reaseguros, soluciones de recursos humanos y servicios de outsourcing.   |
| <b>4. ASG</b>  | Son los factores Ambientales, sociales y de Gobernanza.   |
| <b>5. BVC</b>  | Es la Bolsa de Valores de Colombia.   |
| <b>6. COP</b>  | Se refiere a pesos colombianos.   |
| <b>7. Créditos Hipotecarios o Créditos</b>                 | Son los Créditos Hipotecarios que se originaron según los requisitos y condiciones definidos en la ley 546 de 1999.   |
| <b>8. Emisión o Emisión TIPS</b>                           | Es el Proceso de Titularización que da lugar a la conformación de la Universalidad TIPS Pesos a partir de la cual se emiten los TIPS Pesos para ser suscritos por el público en general.  |
| <b>9. Emisor</b>   | Es la Titularizadora Colombiana S.A. con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6.  |
| <b>10. Flujo Recaudado</b>                                 | Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios. |
| <b>11. Informe o Informe Periódico</b>                     | Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.   |
| <b>12. Informe de Verificación de Recursos</b>             | Es el documento mediante el cual el Tercero independiente constata que, bajo el Marco Social de Titularización, la destinación de recursos se ha adelantado en cumplimiento de los lineamientos establecidos.                                 |
| <b>13. International Capital Market Association (ICMA)</b> | Es la Asociación Internacional de Mercado de Capitales, entidad que emite los Principios de Bonos Sociales sobre los cuales se estructuraron las directrices del Marco Social de Titularización.  |
| <b>14. Inversiones Temporales</b>                          | Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 30 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.   |

- |  |   |
|--|---|
| <b>15. Marco Social de Titularización</b>          | Es el documento en el cual la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS SOCIAL U-6) establece la estructura, pautas y directrices que determinan la naturaleza del Proceso de Titularización señalando las condiciones que se deben considerar para que los valores que se emitan en desarrollo del mismo tengan la connotación de Títulos de Destinación Específica con Carácter Social. |
| <b>16. NIC 34</b>                                  | 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.  |
| <b>17. ODS</b>                                     | Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.  |
| <b>18. ONU</b>                                     | Hace referencia a la Organización de las Naciones Unidas.   |
| <b>19. Opinión de Segundas Partes o SPO</b>        | Es la opinión de segundas partes realizada por el Tercero Independiente, en la cual se verifica que el proceso de titularización cumpla con los lineamientos definidos en el Marco Social de Titularización y que los TIPS SOCIALES cumplan con los criterios para ser considerados Títulos de Destinación Específica de Carácter Social.   |
| <b>20. PRI</b>                                     | Principios para la Inversión Responsable 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 un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa para lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.                               |
| <b>21. Proceso de Titularización</b>               | Es el proceso en virtud del cual se ha llevado a cabo la movilización de los Créditos o activos titularizados bajo los términos y condiciones definidos en el Prospecto y Reglamento.   |
| <b>22. Prospecto de Información o Prospecto de</b> | Es el documento de información de la Emisión que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010. Este documento podrá ser consultado en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>   |
| <b>23. Reglamento de Emisión o Reglamento de</b>   | Es el documento de constitución de la Universalidad, que podrá consultarse en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> .  |
| <b>24. Superintendencia Financiera</b>             | Es la Superintendencia Financiera de Colombia.  |
| <b>25. Sociedad Calificadora de Valores</b>        | Es BRC Ratings - S&P Global S.A.  |
| <b>26. Titularizadora o Compañía</b>               | Es la Sociedad Titularizadora Colombiana S.A.   |
| <b>27. Títulos o TIPS</b>                          | Son los Títulos expedidos por el Proceso de Titularización adquiridos por los inversionistas.   |

**28. Universalidad o Universalidad TIPS  
SOCIAL UVR U-6**

Es la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes en virtud del Proceso de Titularización a partir de la cual se emiten los Títulos.

## TABLA DE CONTENIDO

DATOS BASICOS DEL EMISOR	2
GLOSARIO	3
TABLA DE CONTENIDO	6
<b>PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>7</b>
1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES	7
1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR	7
1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES	7
1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR	7
1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD	8
<b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	<b>9</b>
2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR	9
2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS	9
<b>ANEXOS</b>	<b>16</b>
ANEXO N° 1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	16

## INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL UNIVERSALIDAD TIPS SOCIAL UVR U-6

### PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA

#### 1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

El detalle de la información financiera al corte del tercer trimestre de 2024 de la Universalidad se presenta de conformidad con los requerimientos de la NIC 34-**Información Financiera Intermedia**, de acuerdo con los criterios de reconocimiento, medición y presentación establecidos en esa norma.

La situación financiera se presenta sobre los resultados del tercer trimestre de 2024 comparados con el mismo periodo del Año 2023 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del Año 2023. Esta información es dictaminada por Deloitte & Touche S.A.S., y hace parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

#### 1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR

No se presentaron cambios materiales en la Universalidad desde la fecha de corte de la información y la fecha de transmisión del presente Informe.

#### 1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados del tercer trimestre de 2024 comparados con el mismo periodo del Año 2023 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del Año 2023, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

##### 1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR

Para entender la situación financiera de la Universalidad, es importante considerar que, desde el punto de vista financiero, el activo está conformado por los Créditos titularizados y el pasivo por los Títulos de la Emisión y el derecho residual, con la precisión de que este último se paga a sus titulares una vez pagados todos los Títulos emitidos.

De acuerdo con el Proceso de Titularización, la Universalidad no adquiere Créditos nuevos durante su vigencia, lo que explica que el activo disminuya al 30 de septiembre de 2024 frente al 31 de diciembre de 2023 conforme a la amortización de los Créditos.

A septiembre 30 de 2024, frente al mismo corte del Año 2023, el activo presentó una disminución del 5% siendo un comportamiento normal y esperado por las amortizaciones de los Créditos. La variación descrita

refleja el comportamiento esperado del recaudo de la cartera permitiendo realizar la cobertura de los gastos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos.

Ahora bien, el pasivo de la Emisión conformada por los Títulos en circulación y en poder de los inversionistas, ha disminuido su saldo proporcionalmente a la liquidez generada por el comportamiento del recaudo de la cartera titularizada.

Para esta Emisión, el derecho residual registró al cierre de septiembre de 2024, un aumento de \$274 millones de pesos, comparado con el saldo de la cartera titularizada a 31 de diciembre de 2023. Estos indicadores se mantuvieron en todo caso, dentro de las proyecciones esperadas.

En el estado de resultados los ingresos se componen principalmente de los flujos recaudados de los intereses de los Créditos titularizados y los gastos se explican por los egresos asociados al Proceso de Titularización. Las variaciones presentadas al corte del 30 de septiembre de 2024 corresponden al comportamiento esperado de la estructura de la Universalidad.

Con base en lo anterior, se puede afirmar que la situación financiera de la Universalidad desde su emisión y al cierre del tercer trimestre de 2024 no ha evidenciado variaciones materiales, con lo que se cumple adecuadamente la finalidad del vehículo.

### 1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD.

El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en encargos fiduciarios y depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva riesgos de mercado para la Universalidad. El Flujo Recaudado es utilizado mensualmente en su totalidad en el pago de las obligaciones de gastos y Títulos.

A continuación, se relaciona la posición en Inversiones Temporales, junto con la duración de la misma.

**Tabla 2. Posición Inversiones Temporales**

Emisión	Posición en Millones	Duración
TIPS SOCIAL UVR U-6	\$675	0,003

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL

### 2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

En este punto, es importante mencionar que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a riesgos como riesgo de crédito, riesgo de prepago, riesgo de liquidez, riesgo sistémico o riesgo de muerte de los deudores, que pudieran afectar el pago de los Títulos. Por otra parte, el comportamiento de la Universalidad en el tercer trimestre de 2024 fue positivo y las coberturas vigentes de los Títulos aumentaron, lo cual permite conocer la capacidad de la fuente de pago de los Títulos. A continuación, la evolución de las coberturas vigentes durante el trimestre:

**Tabla 3: Descripción Cobertura Universalidad**

	TIPS UVR U-6 A 2037	TIPS UVR U-6 B1 2037	TIPS UVR U-6 B2 2037
Cobertura Inicial	116.28%	104.17%	103.09%
Cobertura Dic- 2023	117.12%	103.71%	102.54%
Cobertura Sep-2024	120.47%	105.14%	103.82%

Finalmente, durante el tercer trimestre de 2024, no se identificaron nuevos riesgos que pudieran afectar de manera material a la Universalidad o a los Títulos.

### 2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los temas ASG y el liderazgo de la Compañía en estos temas enfocados en el desarrollo del mercado de valores. Fue así como en 2022, la Titularizadora realizó la primera titularización con denominación específica social en el país mediante la adquisición de cartera hipotecaria orientada a la compra de vivienda de interés social (VIS), reconociendo de esta manera que la inclusión financiera representa una oportunidad importante para el desarrollo económico reduciendo la desigualdad.

La Emisión TIPS SOCIAL UVR U-6 realizada en el mes de diciembre de 2022, constituye la primera titularización hipotecaria con sello social en el país, la cual se encuentra respaldada 100% con créditos VIS originados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. La transacción contribuye al logro de cuatro (4) Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. Si bien, durante el tercer trimestre de 2024 el comportamiento de la Emisión no presentó cambios materiales en sus indicadores ni en el impacto con respecto a los ODS de la agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible de la ONU, se considera importante actualizar las cifras de los indicadores a septiembre 2024.

**Tabla 4. Objetivos de Desarrollo Sostenible impactados por la Emisión TIPS SOCIAL UVR U-6**

[1https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/pres-PM-2022.pdf](https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/pres-PM-2022.pdf) [2https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones\\_vida/calidad\\_vida/2022/Boletin\\_Tecnico\\_ECV\\_2022.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/2022/Boletin_Tecnico_ECV_2022.pdf)

ODS	Objetivo Global	Contexto Colombia	Impacto de la Emisión
	<p>Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías y los servicios económicos, incluida la micro financiación.</p>	<p>Según el último informe de pobreza monetaria y grupos de ingreso en Colombia 2022, publicado por el DANE<sup>1</sup> hay 18,3 millones de colombianos que no tienen suficientes ingresos para suplir sus necesidades básicas. La pobreza monetaria extrema llegó a 13,8% a nivel nacional. Además, solamente el 34,9% de los hogares tienen vivienda propia totalmente pagada<sup>2</sup>.</p>	<p>Al momento de la emisión, más del 70% de los créditos originados fueron desembolsados a personas con menos de 2 salarios mínimos de ingreso. A 30 de septiembre de 2024 en la titularización social TIPS U-6, el 93.9% de los créditos originados fueron desembolsados a personas con 3 o menos salarios mínimos de ingresos, fomentando así un acceso más equitativo a los recursos económicos y a la vivienda propia.</p>
	<p>Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos.</p>	<p>Según el reporte de inclusión financiera con corte 2022<sup>3</sup> publicado por la banca de las oportunidades, del 72,2% de colombianos económicamente activos existen 54,15 créditos de vivienda por cada 10.000 habitantes. Esto permite evidenciar que existe un acceso limitado al sistema financiero y en particular al sistema crediticio en Colombia.</p>	<p>Con el proceso de titularización TIPS Sociales U-6 se generó un impulso importante al crecimiento económico, debido a que se fortalece la capacidad financiera del originador para colocar cartera, facilitando el acceso a recursos por medio del mercado de capitales. Al momento de la emisión se emitieron títulos por 123.053.000 UVR, generando una mayor accesibilidad a los servicios financieros de crédito hipotecario demandados por el mercado objetivo del originador. A 30 de septiembre de 2024 los títulos equivalen a 100.963.945 UVR.</p>
	<p>Potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición</p>	<p>Según el Banco Mundial en 2021, Colombia es el 2º país más desigual de América Latina y el 14º del mundo. El 10% de los más ricos ganan cuatro veces más que el 40% de los más pobres. Adicionalmente el coeficiente Gini según cifras del DANE se ubicó en 0.556 en 2022.<sup>4</sup></p>	<p>Uno de los ejes estratégicos está enfocado en la inclusión Financiera. Para esta emisión en particular, se incluyen créditos otorgados a 4 grupos socialmente vulnerables. Del total de deudores del portafolio y al momento de la emisión: El 77.9% estaban en estratos 1,2 y 3, el 55% eran mujeres, el 93.4% devengaban menos de 3 SMLV y el 64.4% vivían en una periferia metropolitana. El 24.3% eran jóvenes menores de 30 años y el 5.8% mayores de 60 años. Adicionalmente, el 21% únicamente contaba con estudios básicos secundarios. Con corte a septiembre de 2024, el 78,6% se encuentra en estratos 1,2 y 3, el 56% son mujeres, el 93.9% devengan menos de 3 SMLV y el 65.3% viven en la periferia metropolitana. El 24.9% son jóvenes menores de 30 años y el 5.8% son mayores de 60 años. Adicionalmente, el 23% únicamente cuenta con estudios básicos secundarios.</p>
	<p>Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.</p>	<p>Según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida realizada por el DANE, se encontró que al cierre del 2022 la proporción de hogares en déficit cuantitativo<sup>5</sup> fue de 7.3%<sup>6</sup> en el total nacional. Por su parte, el porcentaje de hogares en déficit cualitativo<sup>7</sup> llegó a un alarmante 23.1%. De donde nace la necesidad de reducir estos indicadores.</p>	<p>Uno de los principales problemas del desarrollo urbano colombiano es el crecimiento informal de las ciudades. Esta situación refleja la falta de financiación de largo plazo que impide el desarrollo sostenible del espacio urbano. A 30 de septiembre de 2024 en la universalidad TIPS Sociales U-6 hay 910 créditos con un plazo restante de 140 meses. La titularización TIPS Sociales U-6 permite la vinculación del mercado de capitales con el desarrollo urbano formal. Además, a través de la titularización se ofrecen beneficios como el desarrollo del sector inmobiliario, dado el potencial de oferta de créditos que genera en la medida en que se otorga mayor liquidez a los originadores para que estos a su vez la traduzcan en nuevos créditos de vivienda. Por otro lado, la estrategia de Responsabilidad Social de la Titularizadora está enfocada a incrementar día a día la eficiencia, equidad y transparencia en la compra de vivienda, con base en dos fortalezas de la Compañía: Experiencia en el negocio de titularización y conocimiento del sector hipotecario.</p>

<sup>3</sup>[https://www.bancadelasoportunidades.gov.co/sites/default/files/2023-06/Reporte%20de%20Inclusi%20Financiera%202022\\_0.pdf](https://www.bancadelasoportunidades.gov.co/sites/default/files/2023-06/Reporte%20de%20Inclusi%20Financiera%202022_0.pdf)

<sup>4</sup>[https://www.bancadelasoportunidades.gov.co/sites/default/files/2023-06/Reporte%20de%20Inclusi%20Financiera%202022\\_0.pdf](https://www.bancadelasoportunidades.gov.co/sites/default/files/2023-06/Reporte%20de%20Inclusi%20Financiera%202022_0.pdf)

<sup>5</sup> <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PM/cp-PM-2022.pdf>

<sup>6</sup> Se identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio.

<sup>7</sup> [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones\\_vida/calidad\\_vida/2022/Boletin\\_Tecnico\\_ECV\\_2022.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/2022/Boletin_Tecnico_ECV_2022.pdf)

<sup>8</sup> Se identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad.

La Emisión está acorde con los lineamientos de los Bonos SOCIAL publicados por el International Capital Market Association (ICMA). Los Principios de los Bonos SOCIAL (SBP por sus siglas en inglés) son una guía de uso voluntario que busca orientar a los emisores con relación a los factores relevantes a considerar para la emisión de cualquier bono social. Así mismo permite a los inversionistas entender las características de los instrumentos y promover la integridad en el desarrollo del mercado de Bonos SOCIAL y otros bonos temáticos. Los Principios de los Bonos SOCIAL recomiendan que los emisores informen sobre el uso de los fondos de los Bonos SOCIAL.

Siguiendo la recomendación de ICMA para mayor transparencia, la Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6 cuenta con su marco y con revisiones externas. Sustainable Fitch fue el encargado de emitir la Opinión de Segundas Partes (SPO por sus siglas en inglés) bajo un marco de deuda social, otorgándole una calificación de “Bueno”, la cual corresponde a la segunda mejor calificación posible. Sustainable Fitch es una sociedad constituida en la Ciudad de Nueva York y parte del FITCH Group. Dicha entidad se encuentra acreditada ante la International Capital Market Association (ICMA) como revisor externo, lo que le permite ofrecer los servicios de verificación del Marco Social de Titularización a través del SPO y del Informe de Verificación de Recursos.

Los cuatro (4) componentes para la alineación con los principios de ICMA son:

1. Uso de los Fondos
2. Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos
3. Gestión de los Fondos
4. Informes

El uso de los fondos de los recursos obtenidos producto de la emisión de los Títulos correspondientes a la Titularización Social se destinó en su integridad para la adquisición de los Créditos Hipotecarios originados por Credifamilia para la adquisición de vivienda de interés social (VIS), los cuales cumplen los parámetros de selección definidos y corresponderán al Activo Subyacente que respalda esta Emisión.

De otro lado, la Titularizadora tuvo la obligación contractual de usar los recursos de manera exclusivamente para la adquisición de créditos VIS originados por Credifamilia y en ningún caso fueron reasignados a la adquisición de otro tipo de activos. Dichos recursos fueron usados por Credifamilia para apalancar el desarrollo de su propósito superior en la construcción de un mejor país, acorde con el desarrollo de su objeto social. Por lo tanto, el riesgo de incorporar al portafolio créditos que no sean de interés social está mitigado por el contrato y por los criterios de selección definidos en el Prospecto de los TIPS SOCIAL UVR U-6.

El proceso de selección de los Créditos generó un impacto social de la transacción al analizar las características del portafolio adquirido al momento de la emisión.

- 100% créditos VIS.
- 70% estaban en estratos 1, 2 o 3.
- 55% de los créditos fueron otorgados a mujeres.
- 95% devengaban menos de 3 SMLV
- 19% eran jóvenes menores de 30 años y el 9% eran mayores de 60 años.

- El 23 % solo tenía estudios básicos secundarios y de este porcentaje el 19 % contaba con básica primaria o ningún estudio.

La gestión de los recursos recibidos de parte de los inversionistas para la adquisición de los títulos valores emitidos producto del Proceso de Titularización, fueron administrados por la Titularizadora, quien el mismo día de la emisión y colocación realizó el giró de los recursos a Credifamilia en contraprestación al valor del portafolio de los Créditos Hipotecarios adquiridos para el desarrollo de la Titularización social.

Este proceso se encuentra regulado en los documentos de emisión y la relación entre las partes que intervienen en el proceso de titularización mediante los contratos suscritos entre la Titularizadora y el originador de la cartera, así como por los procedimientos internos definidos por la Titularizadora para su ejecución, mitigando los riesgos de uso y gestión de los recursos de la Emisión.

El proceso de evaluación y selección de los créditos que conformaron el Activo Subyacente de la Emisión fue desarrollado por la Titularizadora y se determinó por los parámetros de selección definidos de acuerdo con los objetivos SOCIAL de la transacción. La definición de los parámetros consideró el comportamiento general de los créditos hipotecarios otorgados por Credifamilia, lo cual garantiza:

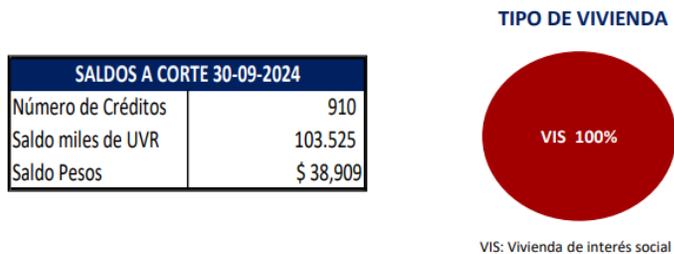
- Seleccionar créditos que se encuentren alineados con el objeto social de la transacción (exclusivamente Créditos hipotecarios destinados para la adquisición de vivienda de interés social)
- Evaluar la calidad de la cartera originada por Credifamilia
- Valorar los riesgos asociados al portafolio potencial de créditos a adquirir

Además, el proceso lo verificó la Auditoría Externa de la Emisión, encargada de validar que las operaciones se realizaron según los términos de la transacción.

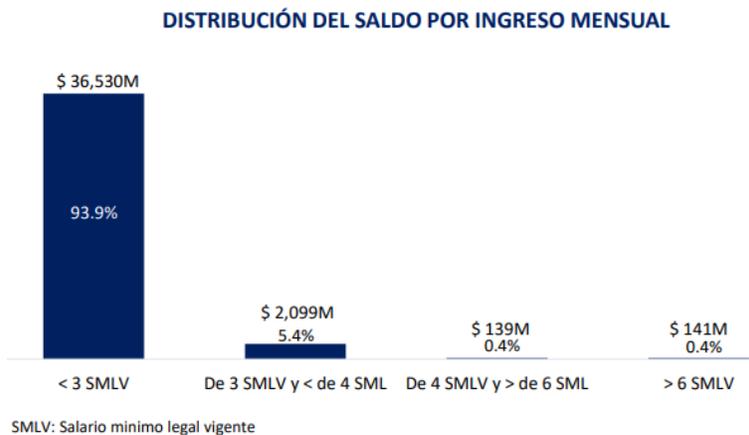
El informe de la cartera con corte a septiembre 2024 se presenta en el gráfico 1, donde se ratifica que el 100% de los Créditos que hacen parte de la Universalidad TIPS SOCIAL UVR U-6 corresponden a vivienda de interés social, dando cumplimiento al criterio de elegibilidad revelado en el numeral 11.2.2.1. del Prospecto de la emisión TIPS SOCIAL U-6. A su vez, en el gráfico 2 se muestra que el 93.9% del saldo corresponde a deudores que ganan menos de 3 Salarios mínimos al mes, mientras que el gráfico 3 exhibe la participación del saldo por estrato y la concentración del 77.5% en los estratos 2 y 3. La información presentada en los gráficos 4,5 y 6 complementan la alineación de los Activos Subyacentes al Marco Social de la Titularización.

Al momento de la Emisión, el monto asignado a los Activos Subyacentes correspondió al saldo de capital de los créditos por 126.530,3 miles de UVR. Al 30 de septiembre de 2024 el saldo de los Créditos Hipotecarios titularizados que son el Activo Subyacente que respalda la Emisión es de 103.525 miles de UVR.

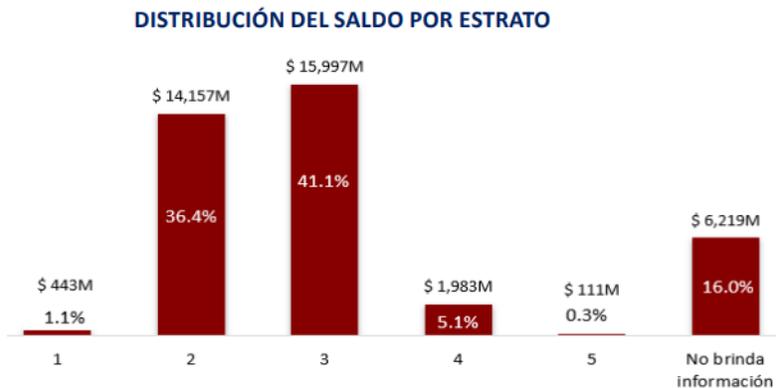
**Gráfico 1.**



**Gráfico 2.**

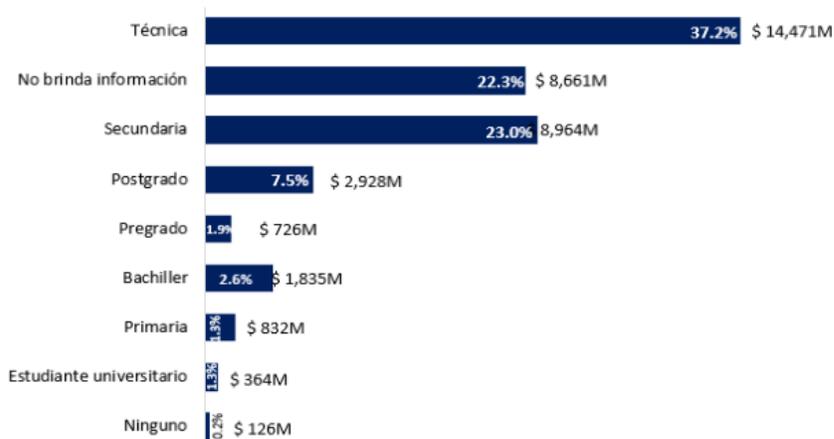


**Gráfico 3.**



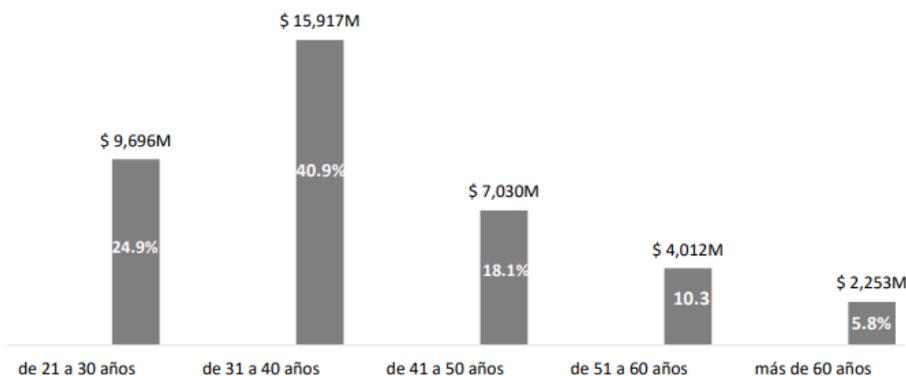
**Gráfico 4.**

**DISTRIBUCIÓN DEL SALDO POR NIVEL ACADÉMICO**



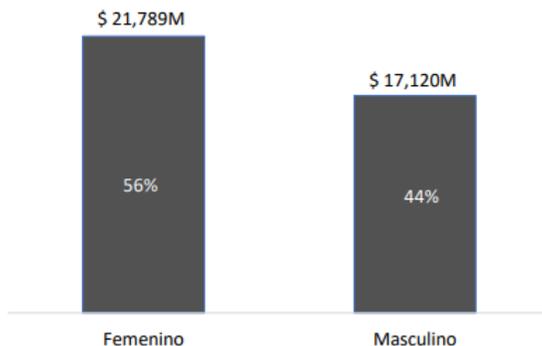
**Gráfico 5.**

**DISTRIBUCIÓN DEL SALDO POR RANGO DE EDAD**



**Gráfico 6.**

**DISTRIBUCIÓN DEL SALDO POR GÉNERO**



Por su parte, la Titularizadora como administrador maestro de la emisión TIPS SOCIAL UVR U-6 publicó en julio el informe de sostenibilidad construido en compañía de su aliado estratégico AON. El informe incluyó el avance de la estrategia y los compromisos en cada uno de los temas materiales identificados por los grupos de interés.

Por su parte, la ejecución del plan de acción de la auditoría interna del proceso “Asuntos ASG – Implementación circular 031 de 2021” llevó a la construcción del manual de sostenibilidad, al fortalecimiento de las políticas de sostenibilidad y los compromisos, a la definición del criterio de materialidad para revelación de información y a revisar la estructura de algunos indicadores de la estrategia. Estos avances, además de la lista de exclusión, fueron discutidos en el Comité de Sostenibilidad realizado el 20 de septiembre del Año en curso.

En lo relacionado con PRI, en el mes de julio la Titularizadora diligenció la evaluación voluntaria como firmante y asistió a las reuniones programadas. De igual forma, participó en las reuniones convocadas por el Comité de Finanzas Sostenibles de Asobancaria.

A su vez, el programa “Piensa Verde” continuó invitando a todos los funcionarios de la Compañía a comprometerse con el reciclaje, ahorro del agua y de implementos de oficina, uso consciente del papel y de las impresiones.

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.

## ANEXOS

ANEXO N° 1.  
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*Universalidad TIPS UVR U-6  
Administrada por Titularizadora  
Colombiana S.A.- Hitos*

*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 e Informe del Revisor Fiscal*



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

A los miembros de la Junta Directiva de  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS y al Representante Legal  
de los tenedores de títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD TIPS UVR U-6:

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de la Universalidad TIPS UVR U-6, administrada por Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, al 30 de septiembre de 2024, y los correspondientes estados condensados de resultados por el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

### Alcance de la Revisión

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

## Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad TIPS UVR U-6 al 30 de septiembre de 2024, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Revisor Fiscal

T.P. No. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de noviembre de 2024.

UNIVERSALIDAD TIPS UVR U6  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

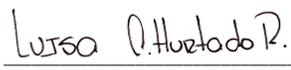
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Notas	Septiembre 30 de 2024	Diciembre 31 de 2023
Efectivo y equivalentes al efectivo		\$ 682.628	\$ 402.267
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	5	40.221.404	42.601.759
Total de activos		<u>40.904.032</u>	<u>43.004.026</u>
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar		\$ 72.915	\$ 58.458
Títulos de inversión en circulación a valor razonable	6	40.296.624	42.685.762
Total pasivos excluyendo pasivos a favor de tenedores de derechos residuales		<u>40.369.539</u>	<u>42.744.220</u>
Derecho residual		534.493	259.806
Total de pasivos		<u>\$ 40.904.032</u>	<u>\$ 43.004.026</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. 315588 - T

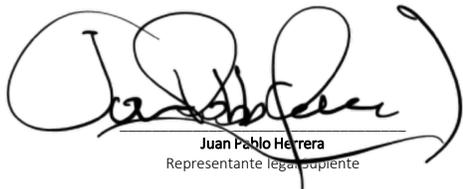


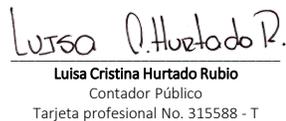
**John Jaime Mora Hurtado**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 126360 - T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

UNIVERSALIDAD TIPS UVR U6  
 ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS  
 ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
 POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y DE 2023  
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Notas	PERIODO DE TRES MESES TERMINADO AL		PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL	
	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2023	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2023
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>				
Ingresos por intereses cartera de créditos	7 \$ 1.296.427	\$ 1.664.236	\$ 5.073.050	\$ 6.629.718
Gasto neto por valoración de los activos y pasivos de la Universalidad	(229.030)	(357.175)	(866.896)	(930.149)
Ingresos por rendimientos financieros	13.675	14.179	42.778	53.514
Total ingresos	<u>\$ 1.081.072</u>	<u>\$ 1.321.240</u>	<u>\$ 4.248.932</u>	<u>\$ 5.753.083</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>				
Gasto de intereses de los títulos	7 \$ 1.015.454	\$ 1.321.140	\$ 4.171.017	\$ 5.727.141
Otros gastos	65.618	100	77.915	25.942
Total gastos	<u>1.081.072</u>	<u>1.321.240</u>	<u>4.248.932</u>	<u>5.753.083</u>
RESULTADO NETO	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</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. 315588 - T

  
 John Jaime Mora Hurtado  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta profesional No. 126360 - T  
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
 (Ver mi informe adjunto)

UNIVERSALIDAD TIPS UVR U6  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

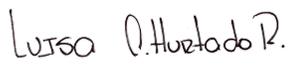
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y DE 2023  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recaudo de cartera de créditos	\$ 7.309.791	\$ 6.422.904
Pago de pasivos financieros	(7.071.917)	(6.341.699)
Ingresos por rendimientos financieros	42.487	44.581
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>280.361</u>	<u>125.786</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	280.361	125.786
EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	<u>402.267</u>	<u>258.869</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>\$ 682.628</u>	<u>\$ 384.655</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Juan Pablo Herrera**  
Representante legal Suplante



**Luisa Cristina Hurtado Rubio**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 315588 - T



**John Jaime Mora Hurtado**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 126360 - T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

## UNIVERSALIDAD TIPS UVR U-6 ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.- HITOS

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

---

### 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores en la ciudad de Bogotá D.C. Creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad Titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes que la rigen, adquirió un conjunto de créditos, con el objeto de emitir, a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocados en el mercado de capitales. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y en especial en el Artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades Titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad Titularizadora, de manera que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión. Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 del 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás disposiciones reglamentarias.

La emisión de la Universalidad fue realizada el 19 de diciembre de 2022, mediante la adquisición de los créditos adquiridos por medio de venta anticipada registrados en los estados financieros de la Titularizadora Colombiana bajo la figura de warehousing. Los derechos sobre los seguros a través de los cuales se protege la vida de los deudores y el monto de las obligaciones sobre los cuales recaen las garantías, que fueron adquiridos a Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A.

La Universalidad U6, es la primera titularización social (TIP Social) en Colombia, emitida y estructurada por la Titularizadora Colombiana, y respaldada por Credifamilia. La transacción se estructuró en su totalidad con créditos hipotecarios originados por Credifamilia.

Los TIP Sociales son Títulos de Destinación Específica con Carácter Social en la medida que sus activos, (créditos) contribuyen al logro de objetivos sociales. La operación comprende créditos de deudores que adquieren por primera vez una vivienda de interés social (VIS), en donde los hogares reciben menos de dos salarios mínimos mensuales y en su mayoría son mujeres.

Los mecanismos de cobertura de la Universalidad son: Subordinación de la emisión; Mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana, el cual consiste en la obligación de desembolsar los recursos necesarios en los casos en que se establezca la existencia de un Defecto del Flujo Recaudado; exceso de Margen; Ajuste de Balance de capital requerido; Causales de suspensión de pagos; Mecanismo de reducción de tasa y Sobrecolateralización. La emisión, cuenta con representación legal de tenedores de títulos por parte de Renta 4 Global Fiduciaria S.A.

La Universalidad tiene una vigencia de 15 años a partir de la fecha de su emisión.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### 2.1. *Normas Contables Aplicadas*

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018, teniendo en cuenta que se trata de una entidad estructurada.

### 2.2. *Bases de preparación*

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas, y se emitirán con periodicidad mensual y acumulado por el año fiscal correspondiente. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

La Titularizadora Colombiana S.A. como administradora de la Universalidad, preparó los presentes estados financieros de la emisión bajo el supuesto de Negocio en Marcha, dado que la emisión está configurada para una duración aproximada de 15 años a partir de la fecha de emisión, y no se conocen situaciones que puedan afectar su funcionamiento o estructura de manera significativa en un futuro cercano.

La compañía aplicará en la Universalidad las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

### 2.3 *Presentación de los estados financieros intermedios condensados*

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.

Estos estados financieros de la Universalidad han sido preparados de conformidad con lo requerido por la NIC 34 – Información Financiera Intermedia y disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicable a los Estados Financieros Intermedios, que requieren sólo la presentación del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Estado de Flujo de Efectivo y algunas notas explicativas.

La Sociedad Titularizadora ha aplicado en la Universalidad las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

## 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2023 han sido aplicadas en estos Estados Financieros condensados de periodos intermedios terminados al 30 de septiembre de 2024, los cuales se resumen a continuación:

### 3.1 *Efectivo y equivalente al efectivo –*

El efectivo y sus equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos en bancos y otras inversiones líquidas de corto plazo en mercados activos con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

### **3.2. Instrumentos financieros**

a) *Definición* - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un instrumento de patrimonio, 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 Universalidad para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

La Titularizadora Colombiana ha evaluado si los pasivos financieros emitidos en el proceso de titularización corresponden a pasivos o a instrumentos de patrimonio de acuerdo con la NIC 32 y ha llegado a la conclusión que tanto los pasivos financieros emitidos como los derechos residuales resultantes en el proceso de Titularización son pasivos de acuerdo con la norma citada.

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 incurrían.

c) *Reconocimiento posterior* - De acuerdo con la opción tomada indicada en el numeral 2.3 anterior, los activos y pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cambios en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.

d) Con base en lo anterior, las valoraciones a valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Universalidad se efectúan de la siguiente manera:

- El valor razonable de la cartera de créditos y de los pasivos financieros que no se cotizan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. La Titularizadora utiliza un método basado en flujos de caja proyectados descontados y asume supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de reporte. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones recientes comparables y en iguales condiciones, referencia a otros instrumentos que son sustancialmente iguales, análisis de flujos de caja descontados y otras técnicas de valoración comúnmente empleadas por los participantes del mercado, haciendo máximo uso de los datos del mercado.

e) *Baja de activos y pasivos financieros* - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera de la Universalidad únicamente cuando los derechos de la Universalidad sobre los flujos de caja remanente en el activo se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido a terceras partes.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del Estado de Situación Financiera cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se liquida la Universalidad y ya no existen fondos disponibles para su cancelación de acuerdo con la prelación de pagos establecidos en el reglamento de la Universalidad.

**3.3. Causación de gastos** - Las cuentas por pagar por concepto de gastos se determinan por su valor razonable calculado como el valor presente de los gastos futuros que se realizarán en el proceso de administración de la Universalidad.

**3.4. Derechos Residuales** - De acuerdo con el reglamento, si los resultados acumulados de la Universalidad son excedentes, se registran en el balance como un pasivo a favor de los tenedores de los derechos residuales asignados en el reglamento. Si, por el contrario, los resultados acumulados son de déficit, se considerarán como un menor valor de los pasivos financieros que tiene el menor grado de prelación de pagos de acuerdo con el reglamento de la Universalidad.

#### 4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

A continuación, se presentan juicios esenciales, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Universalidad y tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros:

**4.1. Estimaciones de Valor razonable** - Algunos de los activos (cartera titularizada) y pasivos (Títulos Senior, Subordinados y Residuales) de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Titularizadora ha establecido al comité ALCO conformado por el Presidente, Secretario General, el Director de Inversiones, Director de Operaciones y el Director de Estructuración y Riesgo, para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

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. Los títulos seniors y subordinados son valorados con base en técnicas de valoración de descuento de flujos, tal como se resume más adelante.

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 Universalidad. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgo de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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.

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:

Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
1) Cartera	Nivel 3	La proyección de los flujos de Cartera de las Universalidades es basada en la metodología de proyección de Flujos de Caja desarrollada por “The Bond Market Association” y posteriormente descontados según técnica de descuentos de flujos “Discount rate adjustment technique”	<p>Para la proyección de los flujos se consideran las condiciones contractuales de la cartera, factores de Default y prepagos, e indicadores de recuperación de activos (BRP’s). Posteriormente son descontados los flujos así:</p> <p><b>Curva libre de riesgo:</b> Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.</p> <p><b>Márgenes o Z-Spread por riesgo.</b> Lo anterior de conformidad con la Proyección para la valoración efectuada a través de los títulos senior, subordinados y del Residual.</p>
2) Pasivos - Títulos Seniors	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenarios de valoración).	<p><b>Curva libre de riesgo:</b> Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.</p> <p><b>Márgenes:</b> Se utilizan los publicados por el Proveedor de Precios.</p>



Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
3) Pasivos - Títulos Subordinados	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes, cuando están disponibles, en caso contrario se utiliza un z- spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	<p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.</p> <p>Márgenes: Se utilizan los márgenes publicados por el Proveedor de Precios, y cuando no están disponibles se utiliza un Z-Spread, que considera los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera.</li> <li>- Percentil máximo que soporta cada calificación.</li> <li>- La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base.</li> <li>- Tablas de aplicación del Z-spread según la calificación del riesgo del instrumento otorgada por una calificadora de riesgo.</li> </ul>
4) Pasivo - Residual	Nivel 3	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (z-spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	<p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.</p> <p>Ajuste Z-Spread por riesgo: Este ajuste se da partiendo de los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera.</li> <li>• Percentil máximo que soporta cada calificación.</li> <li>• La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base.</li> </ul> <p>Tabla de aplicación del Z-spread según la calificación de riesgo: Con base en las calificaciones de los títulos otorgada por la calificadora de riesgo, se descuentan los flujos al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B.</p>



Según lo establecido en el tratamiento bajo CNIF, las Universalidades deberán determinar su valor residual a través de la técnica denominada Activos Netos (Net Assets), para lo cual sus activos y pasivos financieros deberán medirse a valor razonable a través de resultados.

Por otro lado, el modelo de proyección de cada emisión tiene en cuenta los Mecanismos de Cobertura definidos, la cascada de pagos y en general las características de los títulos definidas en los Reglamentos de las emisiones (Cláusulas de Suspensión de Pagos, reglas de pago de intereses y capital de los títulos, Porcentaje de Liquidación Anticipada, Mecanismos de Reducción de Tasa, Tasa de estructuración, entre otros).

La información anterior, corresponde a la valoración de los flujos futuros del activo subyacente, en la fecha de liquidación, datos que se toman como base para la preparación de los estados financieros que incluyen otros conceptos.

***Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:***

De acuerdo con IFRS, para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados / generados con la administración de cada uno de ellos. A partir de esto se obtiene la siguiente distribución:

Concepto	Causalidad
Comisión de Administradores Cartera	Activo
Comisión Disponibilidad TC	Pasivo
Comisión Deceval	Pasivo
Comisión Administración	Activo
Inter. Causados no Pagados	Activo
Intereses de Fondeo	Activo
Gastos Iniciales	Pasivo
Inter. Fondear Gastos Iniciales	Pasivo
Prima de Éxito	Pasivo
Comisión Estructuración	Pasivo
Calificadora	Pasivo
Representante Legal De Tenedores	Pasivo
BVC	Pasivo
Auditoría	Activo

**5. CARTERA DE CRÉDITOS A VALOR RAZONABLE CON AJUSTE A RESULTADOS**

En términos generales, el comportamiento de la cartera ha estado estable y se ha venido recaudando en condiciones normales, manteniendo la calidad de la cartera.

Las tasas de interés de los créditos del portafolio titularizado, no ha tenido variaciones por cuenta de las fluctuaciones en las tasas de interés de intervención del Banco de la República. Lo anterior, debido a que dichas obligaciones crediticias fueron originadas en UVR's para toda la vida del crédito. En ese sentido, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación por el cambio en las condiciones de mercado señaladas.

El comportamiento de la mora de los créditos titularizados mostró un resultado favorable durante lo corrido del año 2024. Así las cosas, es de esperar que los recaudos de la cartera titularizada se mantengan en los niveles que permita continuar cumpliendo con las obligaciones del vehículo.

A continuación, se presenta el detalle de la cartera de Créditos a valor razonable:



	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Cartera de créditos y operaciones de leasing	39.104.389	41.130.417
Intereses de cartera	36.697	53.889
Valoración activo subyacente	<u>1.080.318</u>	<u>1.417.453</u>
<b>Total cartera de créditos a valor razonable</b>	<b><u>40.221.404</u></b>	<b><u>42.601.759</u></b>

El activo subyacente (cartera de crédito) disminuyó gracias al comportamiento normal y esperado por los pagos de los créditos. En cuanto al total del activo, al cierre del tercer trimestre de 2024 disminuyó frente al cierre del 31 de diciembre del año 2023, relacionado con la valoración del vehículo y que obedece a la bajada en la curva cero cupón en UVR, en especial en la parte media y larga de la misma, la cual se toma como insumo para la valoración de la Universalidad. La UVR pasó de un valor de \$357.8 pesos en diciembre 31 de 2023 a \$375.8 pesos en septiembre de 2024.

## 6. TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN A VALOR RAZONABLE

En el comportamiento y desempeño de los Títulos provenientes del Proceso de Titularización debe tenerse en cuenta las características y naturaleza de los instrumentos. En este sentido, los Títulos TIPS UVR tienden a ser menos especulativos y, por lo general, son inversiones que se compran y se mantienen hasta el vencimiento. Las características faciales de los Títulos facilitan esta estrategia, ya que los valores por lo general no son bullet (con amortización al vencimiento) sino que tienen amortización mensual (replicando las características de la cartera de Créditos Hipotecarios del Activo Subyacente) e incluso tienen la posibilidad de ser prepagados, recibiendo los Inversionistas un mayor flujo en las fechas de pago. En consecuencia, los Inversionistas reciben flujos periódicos que amortizan su inversión y disminuyen la necesidad de liquidez a través de ventas en el mercado secundario en los sistemas de negociación en donde transan. Los valores van disminuyendo su saldo periódicamente, con lo cual el final de los Títulos normalmente se anticipa a la fecha facial de vencimiento y los Inversionistas tienen una liquidez periódica mediante estos flujos.

A continuación se presenta el detalle de los títulos de Inversión en circulación a valor razonable:

	<u>30 de septiembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Títulos en circulación	38.835.305	41.098.068
Intereses de títulos	111.408	117.712
Valoración títulos proceso de titularización	<u>1.349.911</u>	<u>1.469.982</u>
<b>Total títulos de Inv. circulación a valor razonable</b>	<b><u>40.296.624</u></b>	<b><u>42.685.762</u></b>

Con base en lo anterior, la disminución en el pasivo por los títulos en circulación corresponde al pago de los títulos e intereses de conformidad con la naturaleza contractual del Vehículo de Propósito Especial.

La Titularizadora mantiene un sistema de administración de liquidez para las Universalidades que incluye un sistema de monitoreo sobre el recaudo de cada emisión, que permite a la entidad establecer necesidades de liquidez con la anticipación necesaria para su implementación. Para los títulos emitidos en la serie A se mitiga con la garantía de liquidez otorgada por la Sociedad Titularizadora, que es del 1% del saldo del capital total de estos títulos.

Los niveles de recaudo de la Universalidad durante el tercer trimestre de 2024 no indican que vayan a ser utilizados los mecanismos de liquidez actuales en las Universalidades, ni suponen la implementación de nuevos mecanismos.

La calificadora de riesgos revaluó la calificación de la emisión. Para el mes de octubre de 2023 confirmó la calificación AAA para los títulos A; BBB+ para los títulos B1; BB+ para los títulos B2.

## 7. INGRESOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Los ingresos operacionales de la Universalidad se refieren principalmente a los intereses causados de la cartera de créditos.

A continuación se presenta el detalle de los ingresos operacionales:

	Periodo de tres meses terminado el		Periodo de nueve meses terminado el	
	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023
Ingresos por intereses (1)	987.077	804.408	2.978.700	2.579.299
Ajuste al valor de la UVR (2)	309.350	859.828	2.094.350	4.050.419
<b>Total ingresos por intereses de cartera</b>	<b>1.296.427</b>	<b>1.664.236</b>	<b>5.073.050</b>	<b>6.629.718</b>

- (1) Obedece a los intereses causados de la cartera titularizada a las tasas nominales de colocación del banco originador.
- (2) Corresponde a la re-expresión de los saldos de cartera de acuerdo con la UVR de cierre de cada mes, la tasa UVR permite que un crédito hipotecario sea expresado en una unidad que aumenta o disminuye al mismo tiempo que la inflación del país aumenta o disminuye. Al cierre del tercer trimestre del 2024, la disminución frente al mismo período del año 2023 obedece en primera medida a la disminución de la inflación que paso de 10.99% en septiembre de 2023 a 5.81% a septiembre de 2024, dicha variación influye significativamente en la corrección monetaria de las universalidades expresadas en UVR. Al 30 de septiembre de 2023 la UVR cerró en \$352.9 pesos mientras que para el cierre de septiembre de 2024 termino en \$375,8 pesos, los intereses y el capital causados a la tasa nominal disminuyen producto del recaudo que origina un menor valor.

Al cierre del tercer trimestre de 2024, la disminución frente al mismo período del año 2023 obedece a la re-expresión de los saldos de cartera en UVR al cierre de mes. Los intereses causados a la tasa nominal disminuyen producto del recaudo que origina un menor valor en intereses.

Debido a que dichas obligaciones fueron originadas con una tasa nominal fija para toda la vida del crédito, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación producto del incremento en las tasas de interés.

Así mismo, los gastos operacionales corresponden principalmente a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación. Frente al cierre del 30 de septiembre de 2024, este gasto presenta un menor valor, producto de la disminución que ha sufrido el pasivo en el mismo periodo por los pagos en condiciones normales que ha venido haciendo la universalidad.

A continuación, se presenta el detalle de los gastos operacionales:

	Periodo de tres meses terminado el		Periodo de nueve meses terminado el	
	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023	30 de sept de 2024	30 de sept de 2023
Gasto por intereses (1)	729.875	767.175	2.227.016	2.299.827
Ajuste al valor de la UVR (2)	285.579	553.965	1.944.001	3.427.314
<b>Total gasto por intereses de títulos</b>	<b>1.015.454</b>	<b>1.321.140</b>	<b>4.171.017</b>	<b>5.727.141</b>

- (1) Obedece a los intereses causados sobre los títulos emitidos en UVR.
- (2) Corresponde a la re-expresión de los saldos de los títulos en circulación de acuerdo con la UVR de cierre de cada mes, la tasa UVR permite que los títulos TIPS sean expresados en una unidad que aumenta o disminuye al mismo tiempo que la inflación del país aumenta o disminuye. La variación obedece a la disminución del saldo de los títulos administrados en el último año, al cierre del tercer trimestre del 2024, la disminución frente al mismo período del año 2023 obedece en primera medida a la disminución frente al mismo período del año 2023 de la inflación que paso de 10.99% en septiembre de 2023 a 5.81% a septiembre de 2024, dicha variación influye significativamente en la corrección monetaria de las universalidades expresadas en UVR. Al 30 de septiembre de 2023 la UVR cerró en \$352,9 pesos mientras que para el cierre de septiembre de 2024 termino en \$375,8 pesos.

#### **8. EVENTOS SUBSECUENTES O POSTERIORES AL PERIODO 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 condensados de periodos intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros condensados de periodos intermedios al 30 de septiembre de 2024.

#### **9. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 16 de octubre de 2024, en la reunión del comité ALCO .

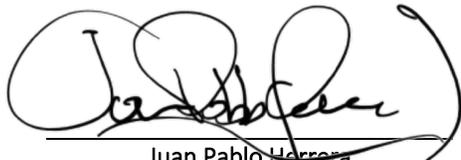
---

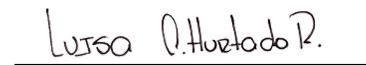
**Universalidad Tips UVR 6**  
**Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.-Hitos**  
**Estados Financieros**  
**Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023**  
**Certificación a los Estados Financieros**

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la “Universalidad” finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros de la Universalidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Universalidad 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 sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Universalidad 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 de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 16 de octubre de 2024, en la reunión del comité ALCO.

  
\_\_\_\_\_  
**Juan Pablo Herrera**  
Representante legal Suplente

  
\_\_\_\_\_  
**Luisa Cristina Hurtado Rubio**  
Contador Público  
T.P. 315588-T

