

**INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.  
2021**

**INTRODUCCIÓN**

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Desde su creación la Titularizadora ha colocado un total de 68 emisiones y mantiene la administración de 38 universalidades a 31 de diciembre de 2021. Durante este año, la Titularizadora realizó un total de tres (3) emisiones cuya información principal se resume a continuación:

**Activos hipotecarios:**

Emisión	Originador	Fecha de la emisión	Activo subyacente	Monto de la emisión
TIPS PESOS N-21	Davivienda	24 de junio de 2021	Créditos hipotecarios	\$326.404.400.000
TIPS UVR U-5	Davivienda	7 de octubre de 2021	Créditos hipotecarios	843.555.000.000 UVR equivalente a \$241.643.415.612

**Activos no hipotecarios:**

Emisión	Originador	Fecha de la emisión	Activo subyacente	Monto de la emisión
TIV V-2	Finanzauto	26 de febrero de 2021	Créditos de vehículo	\$51.000.000.000

Como parte de su rol activo en el mercado de valores a la Titularizadora le fue reconocida la calidad de emisor conocido y recurrente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia desde el mes de septiembre del año 2015, calidad que mantuvo durante el año 2021 al cumplir con los requisitos normativos correspondientes según comunicación de fecha 19 de febrero de 2021 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los accionistas de la Titularizadora son instituciones financieras, aseguradoras o entidades vinculadas a las mismas para un total de 8 accionistas, de nacionalidad colombiana con amplia trayectoria y reconocimiento en el mercado local y regional, quienes tienen una interacción continua y activa con la Junta Directiva y la Administración de la Compañía.

En cuanto a su relación con los inversionistas, la Titularizadora ha propendido desde su constitución por una interacción de carácter permanente, ágil, oportuna y suficiente. De esta

manera, a través de la Oficina de Atención al Inversionista - a cargo de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado de la Compañía - y de la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) se ha establecido un canal de comunicación constante para que los inversionistas estén debidamente orientados sobre la información financiera de las emisiones, el comportamiento de los activos, su valoración, el análisis de riesgo, la información relevante, las proyecciones del flujo de caja, entre otros aspectos, lo que le permite a los inversionistas gestionar su inversión y tomar decisiones informadas. Así mismo, el artículo trigésimo tercero de los Estatutos Sociales contempla la existencia de un Comité de Inversionistas que está conformado por representantes de las comunidades de inversionistas institucionales el cual tiene un rol activo y que le permite hacer un seguimiento al cumplimiento normativo del Código de Buen Gobierno y estar informado sobre las emisiones vigentes y los activos subyacentes a ellas.

Como parte de este esfuerzo en relación con sus inversionistas la Titularizadora ha recibido por noveno año consecutivo la certificación IR otorgada por la Bolsa de Valores de Colombia. Este reconocimiento se obtiene, entre otros, por contar con una página web de fácil acceso cuya información está en español e inglés y a la cual se puede ingresar para conocer los temas relevantes de la Compañía y del negocio tales como: i) composición accionaria; ii) conformación de la Junta Directiva; iii) información financiera de la Compañía y de sus emisiones; iv) documentos corporativos; e v) información relevante, entre otros aspectos.

Finalmente, es importante resaltar que desde su constitución la Titularizadora ha buscado implementar estándares apropiados de buen gobierno teniendo en cuenta su naturaleza y condiciones particulares como emisor, de tal manera que los accionistas e inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Compañía y las universalidades bajo su administración. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades de gobierno corporativo durante el año 2021, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: (i) estructura de la propiedad de la Compañía; (ii) Asamblea General de Accionistas; (iii) estructura de administración de la Compañía; (iv) operaciones con partes vinculadas y conflictos de interés; (v) sistema de Control Interno; (vi) interacción con los inversionistas; (vii) relación con la revisoría fiscal; (viii) reporte de implementación de mejores prácticas corporativas; y (ix) modificaciones a los documentos corporativos.

## **I. Estructura de la Propiedad de la Compañía**

El capital y la estructura de la Titularizadora, su composición accionaria, así como el tipo de acciones que durante el año 2021 tuvo la Compañía fueron los siguientes:

### **1. Capital de la Sociedad**

El capital suscrito y pagado de la Compañía correspondió a la suma de \$59.855.375.000.00, el cual está representado en un total de 59.855.375 acciones ordinarias cada una de las cuales goza de los mismos derechos. Durante el año 2021 no se llevaron a cabo operaciones que modificaran el capital autorizado, el capital suscrito y el capital pagado de la Titularizadora.

## 2. Estructura Accionaria

### a. Accionistas:

En el año 2021 no se produjo ninguna modificación en los accionistas de la Compañía, ni en su participación accionaria. Los accionistas de la Titularizadora a 31 de diciembre de 2021 tenían el siguiente número de acciones y participación en la Compañía:

Accionista	No. de acciones	Participación
Bancolombia S.A.	16.151.497	26,98%
Banco Caja Social S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Davivienda S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	7.570.225	12,65%
Scotiabank Colpatría S.A.	3.800.369	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	78.723	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	78.723	0,13%
Compañía de Seguros de Vida Alfa S.A.	30.292	0,05%
<b>Total</b>	<b>59.855.375</b>	<b>100.00%</b>

### b. Acciones propiedad de los Administradores

Ninguno de los miembros de la Junta Directiva, ni los Administradores de la Titularizadora tienen acciones en la Compañía. En el literal b. del numeral 7.6 del Código de Buen Gobierno existen restricciones para que los Directores o Administradores adquieran acciones o títulos emitidos por esta Sociedad.

La composición de capital actual de la Compañía, la estructura accionaria y demás aspectos relacionados así como sus actualizaciones periódicas, cuando a ellas hubiere lugar, se encuentran publicadas a disposición de los interesados en la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

### c. Acuerdo de Accionistas

La Titularizadora tiene un Acuerdo de Accionistas vigente desde 2001 el cual cuenta con la participación de todos los accionistas de la Compañía. En este Acuerdo se definen las responsabilidades de los accionistas y la estructura, funcionamiento y parámetros generales de gobierno corporativo de la Titularizadora. El Acuerdo de Accionistas se encuentra publicado a disposición de los inversionistas en la página web corporativa [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

## II. Asamblea General de Accionistas

Durante el año 2021 la reunión de la Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora se llevó a cabo de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, el Código de Buen Gobierno y demás normas relacionadas que definen el funcionamiento y desarrollo de las sesiones de este órgano.

A continuación, se señalan los principales aspectos de la reunión de la Asamblea de Accionistas realizada durante el año 2021:

## **1. Reunión Ordinaria**

### **a. Convocatoria**

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 26 de marzo de 2021 previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas el 3 de marzo de 2021 en físico y por correo electrónico, la cual fue efectuada por el Presidente de la Compañía con el cumplimiento de los requisitos señalados en los documentos corporativos y de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio y demás normas relevantes.

Con la convocatoria se puso a consideración de los accionistas (i) la propuesta de orden del día enunciando punto por punto los temas que se tratarían en la reunión; (ii) las Propuestas de Acuerdo para cada uno de los puntos del orden del día sobre los asuntos a tener en cuenta en la Asamblea de Accionistas; y (iii) dos modelos de poder especial, uno para que el accionista le otorgue amplias facultades al apoderado con el fin de participar y votar las proposiciones que se sometían a consideración de la Asamblea, y otro diseñado para que los accionistas indiquen de manera específica a sus apoderados el sentido del voto según las Propuestas de Acuerdo recibidas. Así mismo, se puso a disposición de los Accionistas la información requerida para el ejercicio del derecho de inspección en los términos señalados por la normatividad aplicable.

Adicionalmente, se estableció en la convocatoria que los accionistas podrían remitir al Presidente de la Compañía nuevas Propuestas de Acuerdo dentro de los 5 días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria junto con la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisa que no se recibieron nuevas Propuestas de Acuerdo dentro del plazo señalado en la convocatoria.

Finalmente, con la convocatoria se informó a los accionistas que en atención a lo dispuesto en el artículo vigésimo primero de los Estatutos Sociales y de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.3.2. del Código de Buen Gobierno de la Compañía, podrían proponer la introducción de uno o más puntos a debatir en el orden del día de la reunión presentando su propuesta al Presidente de la Compañía dentro de los 5 días comunes siguientes a la fecha de recepción de la convocatoria, la cual debería ir acompañada de la correspondiente justificación. Sobre el particular, se precisó que no se recibieron propuestas dentro del plazo establecido.

### **b. Asistencia**

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 26 de marzo de 2021 dentro del plazo contemplado en el artículo vigésimo de los Estatutos Sociales y en el Código de Comercio y con la asistencia de todos los accionistas de la Titularizadora que representaban la cantidad de 59.855.375 acciones equivalentes al 100% del capital suscrito de la sociedad.

También fueron convocados a la reunión ordinaria de la Asamblea los Representantes Legales de Tenedores de las emisiones de títulos hipotecarios y no hipotecarios colocadas por la Titularizadora a la cual asistieron: Alianza Fiduciaria S.A., Itaú Fiduciaria S.A., Renta 4 Global Fiduciaria S.A., Fiduciaria Colpatria S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Así

mismo, se citó y asistió a la reunión la firma Deloitte & Touche LTDA., revisor fiscal de la entidad.

La reunión de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se llevó a cabo de manera virtual a través de la herramienta Teams – Microsoft, en los términos de la Ley 222 de 1995, y amparada en lo dispuesto en el Decreto 398 de 2020, a través del cual se reglamenta el desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, en virtud de la declaratoria de estado de emergencia sanitaria decretada por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 y sus prórrogas subsiguientes.

### **c. Principales Decisiones de la Asamblea**

La Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora consideró y aprobó en los temas de su competencia, de manera unánime, los siguientes aspectos en la reunión ordinaria de 2021:

- i) Informe de Gestión
- ii) Informe sobre las actividades del Comité de Auditoría y desempeño del Sistema de Control Interno
- iii) Informe de Gobierno Corporativo
- iv) Dictamen del Revisor Fiscal
- v) Estados financieros básicos a 31 de diciembre de 2020
- vi) Proyecto de distribución de utilidades
- vii) Designación de Miembros de la Junta Directiva Periodo 2021 – 2023 y Fijación de sus Honorarios
- viii) Designación del Revisor Fiscal Periodo 2021-2023 y Fijación de sus Honorarios

### **d. Información relevante**

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

## **2. Reuniones Extraordinarias**

La Asamblea de Accionistas no tuvo reuniones extraordinarias durante el año 2021.

## **3. Mecanismos de Comunicación con los Accionistas**

Las solicitudes de los accionistas se tramitan a través de la Oficina de Atención al Accionista a cargo de la Secretaría General de la Compañía, la cual está encargada de dar respuesta a las solicitudes formuladas en los términos del Capítulo 8 del Código de Buen Gobierno. Durante el año 2021 no se presentaron solicitudes formales por parte de los accionistas de la Compañía.

### III. Estructura de la Administración de la Compañía

#### 1. Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora está integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes los cuales fueron reelegidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 26 de marzo de 2021, para un periodo de dos años (2021-2023). Para el proceso de designación de la Junta Directiva se implementó de manera integral el procedimiento de conformación de la Junta Directiva con la participación del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética de conformidad con los lineamientos de la Política de Sucesión de la Junta Directiva y lo dispuesto por el numeral 2.1.2. literal del C del Código de Buen Gobierno.

A 31 de diciembre de 2021 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

Renglón	Miembro principal	Fecha de primera designación	Miembro suplente	Fecha de primera designación	Asistencia renglón 2021* %
1	Jose Humberto Acosta Martín	2014	Hernán Álzate Arias	2016	100%
2	Efraín Forero Fonseca	2001	Álvaro Carrillo Buitrago	2001	100%
3	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	2020	Oscar Eduardo Gómez C.	2014	100%
4	Diego Fernando Prieto Rivera	2013	Nicolás García Trujillo	2020	92%
5	Juan Camilo Ángel	2008	Jaime Alberto Upegui	2018	100%

\* Esta información tuvo en consideración todas las reuniones del año 2021 (12 reuniones en total) considerando la asistencia por renglón.

En el año 2021, el Presidente de la Junta fue el doctor Efraín Forero Fonseca y la labor de Secretario de la Junta fue desempeñada por el doctor Ricardo Molano León, Secretario General de la Titularizadora.

En cuanto a las funciones que el doctor Efraín Forero Fonseca desempeñó durante el año 2021 como presidente de la Junta, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2021 con el Presidente de la Compañía, incluyendo un cronograma y unos temarios los cuales fueron validados por la Junta Directiva. De igual manera, el Presidente de la Junta desarrolló las funciones y actividades contempladas en el artículo 34 de los Estatutos Sociales.

De otra parte, en lo que corresponde a las funciones desarrolladas por el respectivo Secretario de la Junta Directiva durante el año 2021, se debe señalar que el Secretario se encargó de que las convocatorias a las reuniones de la Junta se realizaran en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, remitir la información disponible de los temas objeto de consideración discusión en las reuniones, así como de elaborar las actas de las reuniones, dar fe de las copias y decisiones de dicho órgano cuando fue necesario.

Bajo el marco anterior, se cumplió con el cronograma de reuniones de la Junta, con el proceso de convocatoria correspondiente y se remitió de manera previa a cada reunión la información que se encontraba disponible relacionada con los temas a tratar junto con el acta de las reuniones anteriores. De igual manera, la metodología definida para las reuniones y los parámetros para la definición de los temarios convenidos en el plan de trabajo anual fueron desarrollados.

#### a. Reuniones de la Junta Directiva

Durante el año 2021 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de 12 reuniones tal y como se detalla a continuación:

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
21 de enero de 2021	No presencial	224
18 de febrero de 2021	No presencial	225
18 de marzo de 2021	No presencial	226
22 de abril de 2021	No presencial	227
20 de mayo de 2021	No presencial	228
17 de junio de 2021	No presencial	229
22 de julio de 2021	No presencial	230
19 de agosto de 2021	No presencial	231
16 de septiembre de 2021	No presencial	232
21 de octubre de 2021	No presencial	233
18 de noviembre de 2021	No presencial	234
9 de diciembre de 2021	No presencial	235

En las reuniones de la Junta Directiva se analizaron temas como (i) la información financiera de la Compañía; (ii) el comportamiento de las emisiones; (iii) los informes y reportes sobre gestión de riesgos; (iv) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales; (v) el comportamiento del sector hipotecario e inmobiliario; (vi) información para la Asamblea Ordinaria de Accionistas; (vii) evolución de la cartera de consumo; y (viii) el impacto de la Reforma Tributaria en el sector hipotecario, entre otros aspectos relacionados con la Compañía. Así mismo, se analizaron temas estratégicos como: (i) seguimiento a las metas y los indicadores financieros más importantes; (ii) desarrollo de mercado de inversionistas; (iii) proceso de sucesión del Presidente; (iv) tendencias de largo plazo del sector inmobiliario; y (v) internacionalización, entre otros.

#### b. Perfil profesional

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo relevante en actividades y en sectores económicos afines con el objeto social de la Compañía.

La Política de Sucesión y el perfil de los Directores de la Junta Directiva se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### c. Remuneración

La remuneración de la Junta Directiva corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual se pone a consideración de la Asamblea y es fijado por ésta. Actualmente, la remuneración de la Junta cumple con los parámetros establecidos en la Política de Remuneración y el Código de Buen Gobierno, y no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Sociedad. En el año 2021 el valor total pagado a los Directores por su participación en la Junta fue la suma de \$194.490.000 y por su asistencia en los distintos comités de Junta fue la suma de \$59.380.500.

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **d. Evaluación**

La Junta Directiva llevó a cabo un proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2021, bajo el mecanismo de autoevaluación y con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano. El resultado de la evaluación es compartido con el Comité de Gobierno Corporativo y con la Junta Directiva.

#### **e. Atributos de los miembros de la Junta Directiva**

Para la Titularizadora es importante que las personas designadas como miembros de la Junta Directiva cuenten con las competencias profesionales, trayectoria y experiencia requeridas para el adecuado desarrollo de su objeto social y el funcionamiento adecuado de su gobierno corporativo. Así mismo, las funciones de la Junta Directiva están claramente determinadas en el artículo trigésimo de los estatutos sociales, los cuales están disponibles en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### **f. Asesoramiento externo de la Junta Directiva**

En el artículo vigésimo octavo de los Estatutos Sociales se consagra la posibilidad de que la Junta Directiva tenga un asesor que apoye en el desarrollo del plan estratégico y técnico de la Compañía. Durante el año 2021, la Junta Directiva de la Compañía no hizo uso de asesoramiento externo, salvo por el acompañamiento de la firma Korn Ferry en la implementación del plan de sucesión del Presidente de la Compañía.

#### **g. Información Relevante**

Las decisiones de la Junta Directiva en temas de gobierno corporativo fueron debidamente publicadas en los términos que dispone el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

#### **h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva**

Durante el año 2021, la Junta Directiva consideró y aprobó Políticas o modificaciones a las mismas en los términos que se señalan a continuación:

- (i) Modificación a la Política de Inversión (Acta No. 229 del 17 de junio de 2021)
- (ii) Modificación a la Política de Riesgo de Liquidez (Acta No. 229 del 17 de junio de 2021)
- (iii) Modificación a la Política SARO (Acta 229 del 17 de junio de 2021)
- (iv) Política Contable para la Revelación de Información de Transacciones de Partes Vinculadas NIC-24 (Acta 230 del 22 de julio de 2021)
- (v) Modificación de la Política SARLAFT (Actas 230 del 22 de julio de 2021 y 231 del 19 de agosto de 2021)
- (vi) Modificación de la Política de Clasificación de Inversiones (Acta 232 del 16 de septiembre de 2021)
- (vii) Política Anticorrupción (Acta 233 del 21 de octubre de 2021)

## 2. Comités de Apoyo de la Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora cuenta actualmente con cinco comités conformados por miembros de la Junta que soportan y apoyan su gestión, a saber:

Conformación	Comité de Auditoría	Comité de Inversiones	Comité de Nombramientos, Compensación y Ética	Comité de Gobierno Corporativo	Comité de Junta Inmobiliario
<b>Miembros de la Junta Directiva</b>	- Hernán Alzate Arias - Beatriz Elena Arbeláez - Álvaro Carrillo Buitrago	- Álvaro Carrillo Buitrago - Beatriz Elena Arbeláez - Hernán Alzate Arias	- Efraín Forero Fonseca - José Humberto Acosta	- Diego Fernando Prieto - José Humberto Acosta	- Álvaro Carrillo Buitrago - Juan Camilo Àngel - Diego Fernando Prieto
<b>Miembros de la Administración</b>	_____	- Alberto Gutiérrez Bernal* - Andrés Lozano Umaña** - Ana María Salcedo Ospina	- Alberto Gutiérrez Bernal* - Andrés Lozano Umaña**	- Alberto Gutiérrez Bernal* - Andrés Lozano Umaña**	- Alberto Gutiérrez Bernal* - Andrés Lozano Umaña**

\* El doctor Alberto Gutiérrez Bernal se desempeñó como Presidente de la Compañía e hizo parte de los respectivos Comités hasta el 19 de julio de 2021.

\*\* El doctor Andrés Lozano Umaña hizo parte de los respectivos Comités desde el 21 de julio de 2021 dada su designación como Presidente de la Compañía.

La función de los comités es profundizar en el análisis, supervisión y desarrollo de las políticas trazadas por la Junta Directiva en las áreas críticas que les sean asignadas, cuyas principales funciones y obligaciones se encuentran en el Código de Buen Gobierno y en sus respectivos reglamentos internos.

Así mismo, los comités llevaron a cabo la gestión y las actividades que les corresponden de acuerdo con las funciones que les fueron atribuidas en los términos señalados en sus reglamentos internos y en el Capítulo 2 del Código de Buen Gobierno.

### a. Asistencia

La asistencia de los miembros de la Junta Directiva a las reuniones de los comités durante el año 2021 fue la siguiente:

Comités	Fecha de la reunión	Miembros del Comité que asistieron a las reuniones
<b>Comité de Auditoría</b>	18 de febrero de 2021	- Hernán Alzate Arias - Beatriz Elena Arbeláez - Álvaro Carrillo Buitrago
	20 de mayo de 2021	
	19 de agosto de 2021	
	31 de agosto de 2021	
	17 de noviembre de 2021	
	2 de diciembre de 2021	

<b>Comité de Inversiones</b>	4 de junio de 2021	-Hernán Alzate Arias -Álvaro Carrillo Buitrago -Beatriz Elena Arbeláez -Alberto Gutiérrez Bernal* -Ana María Salcedo Ospina
	13 de septiembre de 2021	-Hernán Alzate Arias -Álvaro Carrillo Buitrago -Beatriz Elena Arbeláez -Andrés Lozano Umaña** -Ana María Salcedo Ospina
	20 de octubre de 2021	
	3 de diciembre de 2021	
<b>Comité de Nombramientos, Compensación y Ética</b>	4 de marzo de 2021	- Efraín Forero Fonseca - José Humberto Acosta - Alberto Gutiérrez Bernal*
	12 de marzo de 2021	
	6 de agosto de 2021	- Efraín Forero Fonseca - José Humberto Acosta - Andrés Lozano Umaña**
	6 de octubre de 2021	
<b>Comité de Gobierno Corporativo</b>	12 de febrero de 2021	- José Humberto Acosta - Diego Fernando Prieto - Alberto Gutiérrez Bernal*
<b>Comité de Junta Inmobiliario</b>	18 de mayo de 2021	- Juan Camilo Ángel - Álvaro Carillo Buitrago - Alberto Gutiérrez Bernal* - Diego Fernando Prieto
	9 de junio 2021	
	14 de octubre de 2021	- Juan Camilo Ángel - Álvaro Carillo Buitrago - Diego Fernando Prieto - Andrés Lozano Umaña**

\* El doctor Alberto Gutiérrez Bernal se desempeñó como Presidente de la Compañía e hizo parte de los respectivos Comités hasta el 19 de julio de 2021.

\*\* El doctor Andrés Lozano Umaña hizo parte de los respectivos Comités desde el 21 de julio de 2021 dada su designación como Presidente de la Compañía.

### (i) **Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría se reunió seis veces durante el 2021. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis de los estados financieros de cierre de ejercicio 2020; (ii) análisis de los perfiles de riesgo de mercado, de liquidez, operacional y de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) revisión y aprobación de los planes de auditoría 2021; (iv) revisión de los resultados de las auditorías realizadas por Control Interno; (v) análisis de los reportes y recomendaciones presentadas por la revisoría fiscal y por la auditoría externa de las universalidades; (vi) seguimiento al avance en la implementación de los planes de mejora definidos por los dueños de los procesos; (vii) seguimiento al desarrollo del proyecto

de actualización Hitos+; y (viii) conocimiento de los requerimientos de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía.

**(ii) Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones se reunió en 4 oportunidades durante el año 2021. Los principales temas tratados por el Comité en las reuniones fueron: (i) composición actual y evolución del portafolio propio y de la valoración a precios de mercado en medio de la coyuntura generada por la pandemia; (ii) modificación de la política de inversión en títulos TIN; (iii) reglamento del Comité de Inversiones; (iv) ajustes al sistema de administración de riesgo de liquidez SARL; (v) modificaciones al Manual de Administración de Recursos Financieros; (vi) clasificación de inversiones del portafolio propio; (vii) procedimiento de *warehousing* de activos en el Balance de Titularizadora y (viii) cupos de crédito y contraparte 2021 de Titularizadora y universalidades.

**(iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética**

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética se reunió 4 veces durante el año 2021. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) evaluación de las metas de 2020; (ii) revisión del modelo de remuneración variable; (iii) validación de perfiles y postulación de miembros de Junta Directiva 2021-2023; (iv) la determinación de las metas para 2021; y (v) aspectos relacionados con la designación del nuevo presidente de la Compañía.

**(iv) Comité de Gobierno Corporativo**

El Comité de Gobierno Corporativo se reunió el 12 de febrero de 2021. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2020; (ii) revisión del Reporte Código País 2020; (iii) Requerimientos Superintendencia Financiera; (iv) modificaciones al Código de Buen Gobierno; y (v) evaluación de la Junta Directiva.

**(v) Comité de Junta Inmobiliario**

El Comité de Junta Inmobiliario se reunió 3 veces en el año. La principal actividad desarrollada por el Comité de Junta Inmobiliario consistió en el apoyo en la revisión de los negocios que fueron evaluados previamente por el Comité Asesor Inmobiliario con el objeto de ser recomendados para su evaluación y decisión correspondiente por parte de la Junta Directiva.

Finalmente, los Comités presentan un informe sobre las actividades realizadas en lo corrido del año a la Junta Directiva, en los términos señalados en el Código de Buen Gobierno.

**(vi) Sistema de Gestión de Riesgos**

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la Gestión de Riesgos, la Titularizadora no tiene un comité de riesgos. No obstante, la Junta Directiva cumple directamente con dichas funciones y cuenta con políticas, procedimientos y la estructura organizacional necesaria para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. En tal sentido, ha designado un Comité de Inversiones integrado por tres miembros

independientes de la Junta que debe reunirse mínimo 3 veces al año, encargado de evaluar la estructura del balance de la Compañía, vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, establecer estrategias de cobertura de riesgos, evaluar los sistemas de administración de riesgos de mercado y liquidez y aprobar la metodología de cupos de crédito y contraparte.

A su vez, dentro de la gestión de riesgos se contemplan los mecanismos necesarios para garantizar una adecuada administración y cobertura de los riesgos asociados a la Compañía y a la ejecución de su objeto social, considerando como herramienta fundamental la creación de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos, a saber: el Comité Operacional – SARO y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO.

Durante el 2021, la Compañía ejecutó procesos continuos de revisión y actualización de sus sistemas de administración de riesgos, actividad que incluyó la estabilización y perfilamiento de las alertas y límites definidos para el control del riesgo de liquidez y la implementación de las circulares externas 025 y 027 de 2020 de la SFC, relacionadas con riesgo operacional y con el riesgo de lavado de activos, respectivamente.

El riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo, es gestionado a través del Oficial de Cumplimiento con el apoyo de las diferentes direcciones y áreas de la Compañía con un reporte directo y permanente a la Junta Directiva, quien se encarga de evaluar y estudiar las acciones tomadas por la Titularizadora para mantener los niveles de riesgo de LA/FT en los límites establecidos por la propia Junta.

### **3. Presidente**

Durante el año 2021, se produjo el retiro del Doctor Alberto Gutiérrez Bernal a su cargo como Presidente de la Compañía y representante legal principal, quién hizo efectiva su renuncia a partir del 19 de julio de 2021. De acuerdo con lo anterior, la Junta Directiva implementó el plan de sucesión del Presidente teniendo en consideración lo establecido por los documentos corporativos de la Compañía y concluyó con la designación del Doctor Andrés Lozano como Presidente de la Compañía y representante legal principal a partir del 21 de julio de 2021. En el plan de sucesión se contó con el acompañamiento de una firma especializada en estos temas (*Korn Ferry*) para evaluar perfiles y candidatos y con la participación de los miembros del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética y dos miembros adicionales de la Junta Directiva. El doctor Lozano surtió el proceso de posesión correspondiente ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **IV. Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Vinculadas**

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de toma de decisiones en la Junta Directiva, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Sobre el particular, durante el año 2021 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas por la Junta Directiva. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por

parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. En este sentido, las deliberaciones y decisiones corresponden a los miembros que no se encuentran o están incursos en alguna situación de conflicto de interés.

Las notas a los estados financieros incluyen el detalle de las operaciones que ha llevado a cabo la Titularizadora con partes vinculadas o relacionadas. De igual manera, se precisa que durante el año 2021 no se llevaron a cabo operaciones con partes vinculadas y relacionadas que se puedan considerar materiales y se encuentren por fuera del giro ordinario de los negocios de la Compañía.

## **V. Sistema de Control Interno**

Durante el año 2021 se continuó con la aplicación rigurosa de las políticas y elementos que conforman el Sistema de Control Interno - SCI, incluyendo la gestión de riesgos implementados por la Compañía, como son riesgo de mercado, riesgo de liquidez, crédito, riesgo operacional y riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. De manera particular, la Compañía incorporó los requerimientos normativos sobre SARO y SARLAFT definidos en las circulares externas 025 y 027 de la 2020 de la SFC.

De otra parte, se mantuvo especial monitoreo sobre las actividades y medidas de control implementadas con ocasión al Covid-19, realizando seguimiento permanente a los riesgos derivados por la pandemia, su correspondiente gestión y reporte a los comités e instancias correspondientes.

En el informe de gestión 2021 se incluyen las principales actividades adelantadas dentro del sistema de control interno de la Compañía y se mencionan las acciones y tareas ejecutadas en cada uno de los sistemas de administración de riesgos. Igualmente, se emitieron los informes anuales sobre las actividades adelantadas por el Comité de Auditoría y la función de Control Interno y dentro de los cuales se reporta el desempeño adecuado del SCI. Estos informes serán puestos a consideración de la Junta Directiva con el fin de ser presentados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en 2022.

En las notas a los estados financieros se incluye la revelación de las políticas aplicadas y los niveles de riesgo definidos por la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana.

## **VI. Interacción con Inversionistas**

Desde su constitución, la Titularizadora ha tenido una constante comunicación con sus inversionistas mediante la capacitación a colocadores (corredores y analistas económicos) e inversionistas (áreas de *Front y Middle Office*), que se hace de forma permanente a través de la Oficina de Atención al Inversionista – a cargo de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercados. Así mismo, se hace una gestión adicional a través del *Roadshow* de cada emisión en donde el contacto con los inversionistas es mayor y más especializado.

A través de su página web la Titularizadora dio a conocer de manera oportuna y precisa la información financiera relacionada con las emisiones vigentes de la Compañía, así como los documentos corporativos y de emisión. Resulta, relevante destacar que con ocasión de los efectos derivados de la pandemia originada por el COVID-19, la gestión con inversionistas estuvo enfocada a mantener una comunicación directa y oportuna con los

inversionistas (tanto de sus áreas de riesgo como de administración de portafolios), colocadores y áreas de investigación, con el fin de transmitir el impacto y los riesgos que la coyuntura de la pandemia generó en las emisiones, así como los mecanismos de mitigación de la estructura financiera. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los indicadores de las emisiones vigentes mediante un informe mensual detallado, reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades, talleres de profundización en la estructuración financiera (valoración de portafolios, criterios de selección, mecanismos de cobertura, etc.) y en la certificación de originadores, que permiten explicar el comportamiento favorable de las emisiones, a pesar del estrés generado por la coyuntura de la pandemia y un evento virtual en el que se analizó la evolución del mercado de vivienda a nivel nacional y de financiación de cartera hipotecaria.

Finalmente, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas cuyos miembros son designados por la Junta Directiva de la Compañía teniendo en cuenta criterios que garanticen la adecuada representación de las diferentes comunidades de inversionistas institucionales. Durante el año 2021 el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

<b>COMPOSICIÓN COMITÉ DE INVERSIONISTAS (Representantes de los Inversionistas)</b>		
<b>Representantes Inversionistas Institucionales</b>		<b>Representantes de la Titularizadora</b>
Juan Pablo Córdoba <b>Presidente del Comité Bolsa de Valores de Colombia</b>		Efraín Forero Fonseca <b>Miembro Junta Directiva</b>
Miguel Gómez Martínez <b>Fasecolda</b>		Alberto Gutiérrez Bernal** <b>Presidente</b> Andrés Lozano Umaña*** <b>Presidente</b>
Santiago Montenegro Trujillo <b>Asofondos</b>		
Hernando José Gómez <b>Asobancaria</b>		
German Arce Zapata <b>Asofiduciarias</b>		
Jaime Humberto López* <b>Asobolsa</b>		

\* El doctor Jaime Humberto López empezó a ser parte del Comité de inversionistas en su condición de Presidente de Asobolsa a partir de la reunión del 1º de diciembre de 2021 teniendo en consideración la designación que hizo la Junta Directiva en ese sentido.

\*\* El doctor Alberto Gutiérrez Bernal se desempeñó como Presidente de la Compañía e hizo parte del Comité de Inversionistas hasta el 19 de julio de 2021.

\*\*\* El doctor Andrés Lozano Umaña empezó a ser parte del Comité desde el 21 de julio de 2021 teniendo en cuenta su designación como Presidente de la Compañía.

Durante el año 2021 el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

<b>Fecha</b>	<b>Tipo de reunión</b>	<b>Acta No.</b>
3 de febrero de 2021	No presencial	116

3 de marzo de 2021	No presencial	117
7 de abril de 2021	No presencial	118
5 de mayo de 2021	No presencial	119
2 de junio de 2021	No presencial	120
7 de julio de 2021	No presencial	121
4 de agosto de 2021	No presencial	122
1 de septiembre de 2021	No presencial	123
6 de octubre de 2021	No presencial	124
1 de diciembre de 2021	No presencial	125

La misión de este Comité es hacer un seguimiento al cumplimiento de las normas contenidas en el Código de Buen Gobierno informándose sobre la situación de la Compañía, las emisiones y sus activos subyacentes, manteniendo una comunicación permanente con la Titularizadora.

## VII. Revisoría Fiscal

Mediante el Acta No. 037 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. para el periodo 2021-2023. En ese orden de ideas, durante el año 2021 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de revisor fiscal de la Compañía y auditor externo de las Universalidades. En el proceso de designación se han tenido en consideración todos los parámetros que existen en materia de Gobierno Corporativo en la Compañía.

Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2021 la firma de revisoría fiscal recibió ciento cuarenta y cinco millones quinientos veinticinco mil noventa y siete pesos (\$145.525.097) por la auditoría realizada a la sociedad, y ochocientos cuarenta y cuatro millones novecientos noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y tres pesos (\$844.994.753) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de las Universalidades.

Revisoría Fiscal (Sociedad)	Auditoría Externa (Universalidades)	Porcentaje de Participación Firma** (Revisoría Fiscal Titularizadora)	Porcentaje de Participación Firma** (Auditoría Externa Titularizadora)
\$145,525,097*	\$844,994,753*	0,11 %	0,65 %

\*Estos valores incluyen IVA

\*\*Esto corresponde al porcentaje que los pagos realizados por la Titularizadora representan en los ingresos de la Revisoría Fiscal calculados sobre el total de ingresos reportados por la Firma en EF 2020.

## VIII. Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas

En desarrollo de la Circular Externa 028 de 2014, la Titularizadora remitió a la Superintendencia Financiera de Colombia el “Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas – Nuevo Código País” dentro del término dispuesto por la Circular para el efecto. La encuesta se respondió teniendo en cuenta los documentos y las prácticas de gobierno corporativo de la Compañía.

El reporte está publicado en la página web de la compañía [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

## **IX. Modificación a los Documentos Corporativos**

Durante el año 2021 se ajustó el Código de Buen Gobierno en cuanto a (i) incluir al Director de Operaciones como miembro del Comité ALCO en reemplazo del Vicepresidente de Desarrollo de Negocios; e (ii) incluir funciones respecto de la gestión del riesgo de liquidez para el Comité de Inversiones de Junta y el Comité ALCO. Las mencionadas modificaciones fueron aprobadas el 18 de febrero de 2021 por la Junta Directiva. Los demás documentos corporativos de la Compañía no fueron objeto de modificación.

Los documentos se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)