



INFORME DE GESTIÓN DE FIN DE EJERCICIO 2023

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

FEBRERO DE 2024

Datos Básicos del Emisor

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

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

Alcance

Titularizadora Colombiana ha preparado el presente Informe correspondiente al año 2023, con el fin de informar sobre la evolución del negocio, la situación económica, administrativa y jurídica, así como el marco corporativo de la Sociedad y los resultados financieros del periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 47 de la Ley 222 de 1995, modificada por el artículo 1° de la Ley 603 de 2000, así como de las demás normas que complementen y/o modifiquen los requisitos mínimos del Informe de Gestión. De igual manera, el Informe incorpora los lineamientos señalados en las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 para la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, respectivamente, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y de las normas que los complementen y/o adicionen para las sociedades titularizadoras, así como la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo (Capítulo de Análisis del Gobierno Corporativo).

Introducción

El año 2023 estuvo marcado por una ralentización en la recuperación de la economía mundial bajo presiones inflacionarias que no cesaron desde el 2022 y que generaron un retraso en la relajación de las restrictivas condiciones monetarias. A su vez, conflictos geopolíticos como la invasión de Rusia a Ucrania y el conflicto Israel-Palestina impulsaron el encarecimiento progresivo de alimentos y energía.

En el mercado local se apostó por mantener el curso de una política monetaria contraccionista que permitiera restaurar la estabilidad de precios, mientras que el gobierno impulsó reformas estructurales que acompañaron las restricciones persistentes sobre la oferta y generaron incertidumbre y volatilidad en los mercados. La política fiscal mantuvo una orientación restrictiva, aunque mucho más laxa mediante ayudas focalizadas a corto plazo con el objetivo de aliviar las presiones sobre el costo de vida. Los esfuerzos por normalizar las políticas suponen un respiro para la demanda. Sin

embargo, este componente fundamental de la economía mostró pocos aires de recuperación, al tiempo que la inversión continuó cayendo. Bajo este contexto, el Banco Central seguramente seguirá el camino de reducción de tasas de intervención con el objetivo de estimular aún más la demanda, aunque este proceso dependerá del comportamiento de la inflación y podría verse truncado por choques externos como el Fenómeno del Niño.

En términos generales, casi todos los sectores de la economía presentaron un desempeño lejos del deseado en especial la industria, la construcción y el comercio. En el sector inmobiliario, por ejemplo, se vendieron 130.851 viviendas en contraste con las 237.405 del año anterior, representando una caída del 44,9%. A pesar de esto, hubo avances importantes para la economía, como la reducción del desempleo, la apreciación del peso frente al dólar (debido, en parte, a un récord de remesas), el aumento de la demanda agregada por la subida del salario mínimo, que dan señales de una lenta, pero esperanzadora recuperación.

Por último, las emisiones realizadas por la Titularizadora a lo largo del año 2023 le permitieron destacar en el mercado de emisores. Se realizaron dos (2) emisiones sobre créditos de vehículos, TIV V-5 y TIV V-6 las cuales tuvieron como originador a Finanzauto S.A., y a Banco Finandina S.A. BIC respectivamente, dando muestra del compromiso de la Compañía con la búsqueda de alternativas de inversión para el mercado colombiano en tiempos de alta volatilidad.

Entorno Económico

Mercados Internacionales

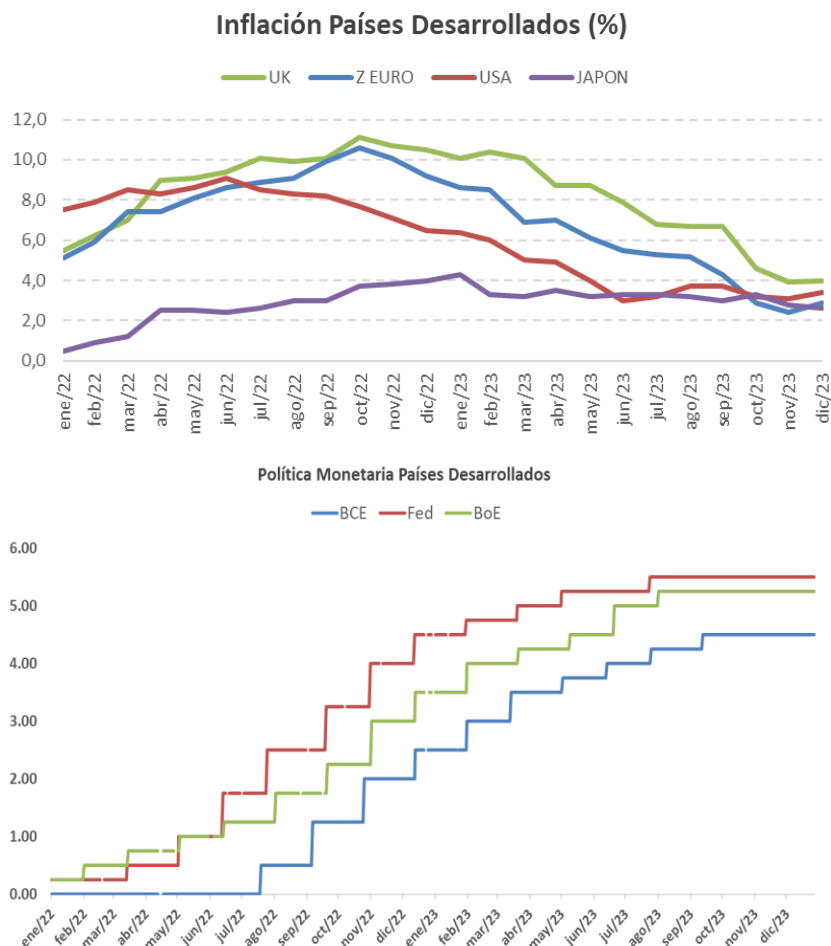
Durante el año 2023 se mantuvieron algunas de las condiciones del año anterior, sobre todo en el primer semestre del año (política monetaria restrictiva en países desarrollados, conflicto Rusia- Ucrania, desaceleración económica, entre otros), manteniéndose de igual forma la incertidumbre y volatilidad en los activos financieros. Fue positiva la normalización del comercio internacional, en la medida en que se dio la apertura de la economía China muy temprano en el año, lo cual generó una menor restricción en las cadenas de suministro y una mayor oferta de bienes y servicios. Esto contribuyó al proceso des-inflacionario a escala mundial, aliviando la situación de los consumidores y, sobre todo, dando espacio a los bancos centrales para finalizar su política monetaria restrictiva de incremento de tasas en el tercer trimestre del año.

La normalización de la política monetaria mantuvo las tasas de interés altas a lo largo del año afectado a la economía real y presionando al alza las tasas de los activos de renta fija hasta el tercer trimestre del año. Sin embargo hubo un cambio fuerte de expectativas en el último cuarto, producto de un mejor resultado en términos de inflación y del impacto en el crecimiento económico, que llevó a los bancos centrales de países desarrollados, especialmente la Reserva Federal y el Banco Central Europeo, a tener cambios en el tono

de su discurso, generando expectativas en el mercado en cuanto al inicio del ciclo de disminución de su tasa de intervención en 2024 más temprano de lo que los mercados lo venían descontando.

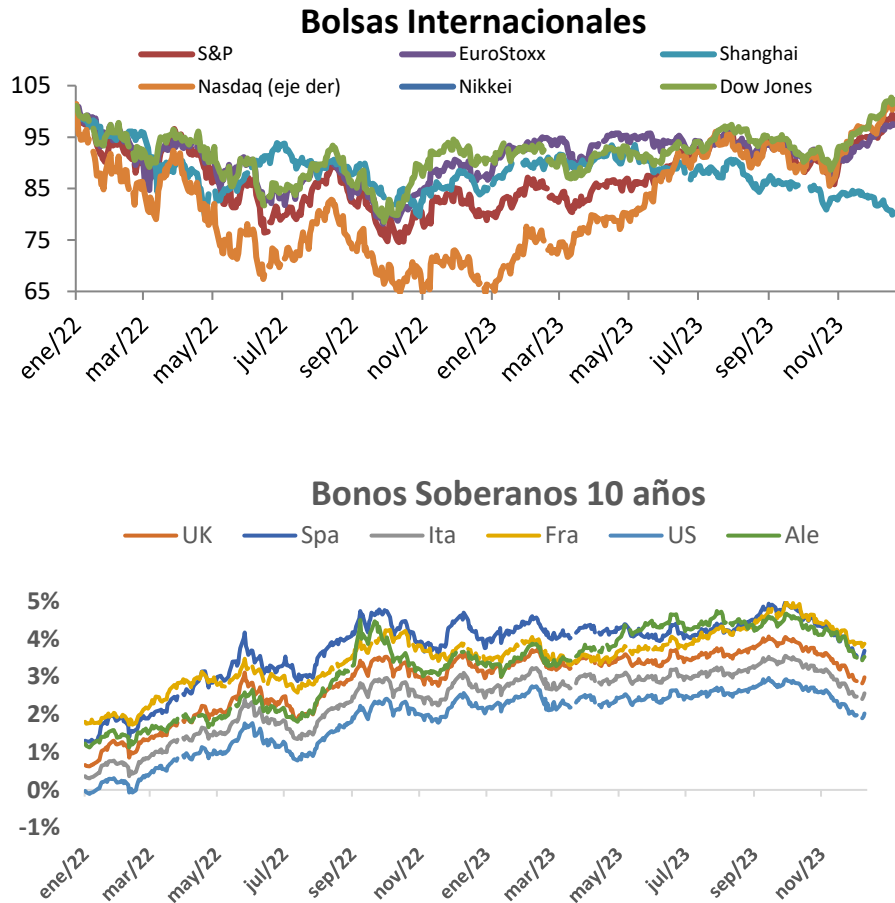
Los índices bursátiles de países desarrollados tuvieron un muy buen comportamiento a lo largo del año a pesar del escenario de tasas de interés altas, contrario a lo sucedido en 2022. Las perspectivas de menor inflación, menores tasas de interés al final del año y una economía resiliente que no se desaceleró en la magnitud que se pronosticaba un año atrás fueron relevantes, así como los adelantos tecnológicos, como la inteligencia artificial con su impacto en la productividad y economía mundial. El comportamiento divergente en este grupo de activos fue del índice de China, afectada por la desaceleración de su economía, la afectación del sector inmobiliario y los crecientes niveles de deuda.

GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN Y POLÍTICA MONETARIA EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS



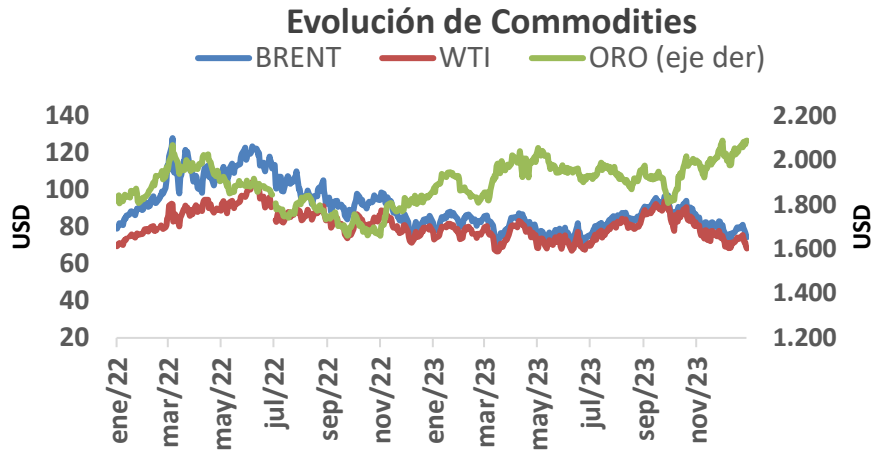
Fuente: Bloomberg

GRÁFICO 2. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES ACCIONARIOS Y BONOS SOBERANOS A 10 AÑOS



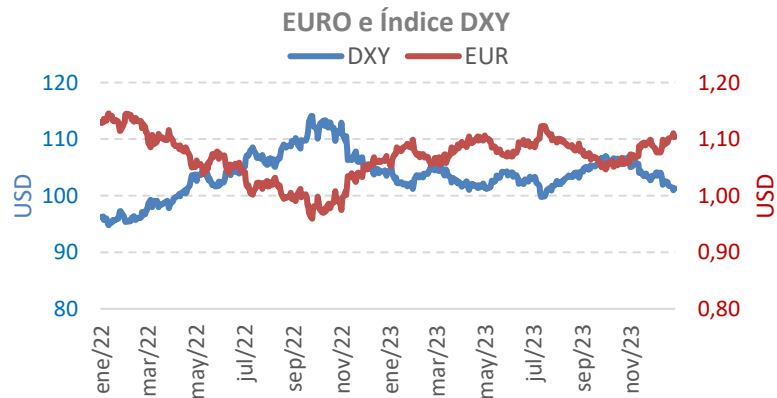
Fuente: Bloomberg

Los *commodities* por su parte mantuvieron cierta volatilidad en el año, aunque mucho menor frente a años recientes, en el caso del petróleo fluctuando en función de temas geopolíticos y las expectativas de desaceleración de la economía mundial. Por su parte el precio del oro se incrementó de forma importante en el año ante la incertidumbre, al ser considerado activo refugio.

GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES


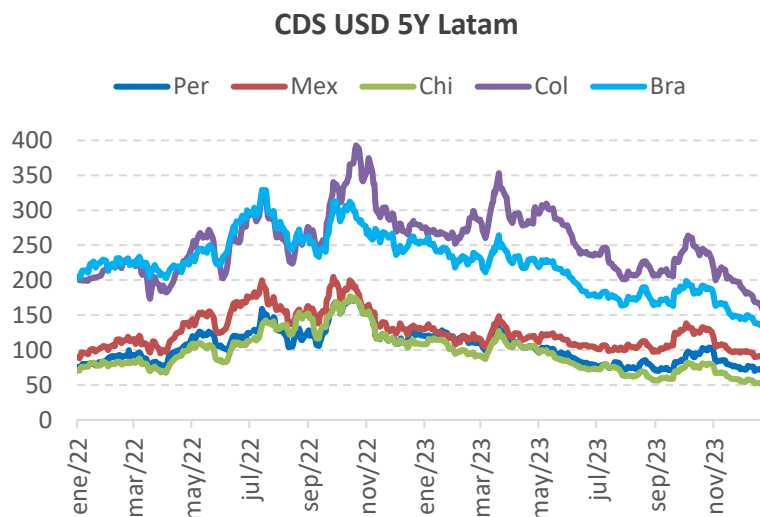
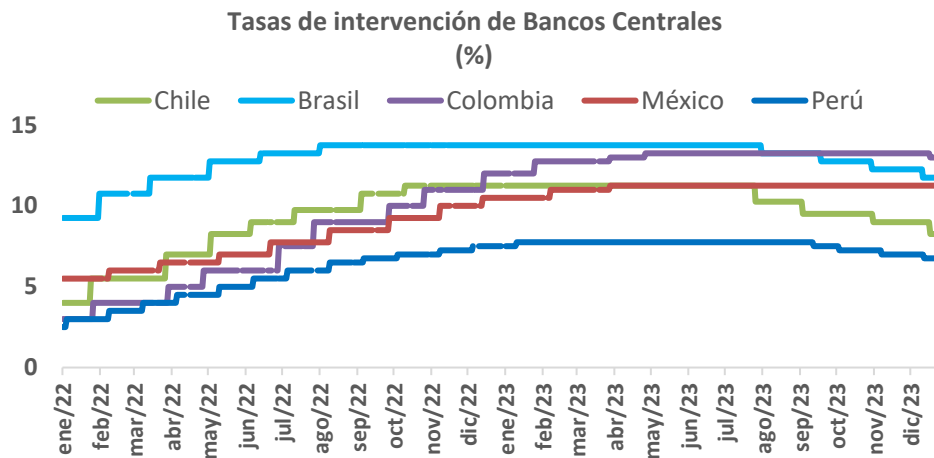
Fuente: Bloomberg

En relación con las monedas a lo largo del año se vio un debilitamiento del dólar que se incrementó a final del año, por la perspectiva de recortes de tasas de la Reserva Federal en 2024. En tal sentido, monedas como el Euro, la Libra y el Yen, entre otras divisas se fortalecieron, contrario a lo sucedido el año anterior.

GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY


Fuente: Bloomberg

En los mercados emergentes latinoamericanos, los bancos centrales en su mayoría comenzaron el ciclo de disminución de tasas ante un buen comportamiento de la inflación a lo largo del año y la preocupación por la desaceleración de las economías. La región en general tuvo un mejor comportamiento de las primas de riesgo, las cuales disminuyeron frente al año anterior.

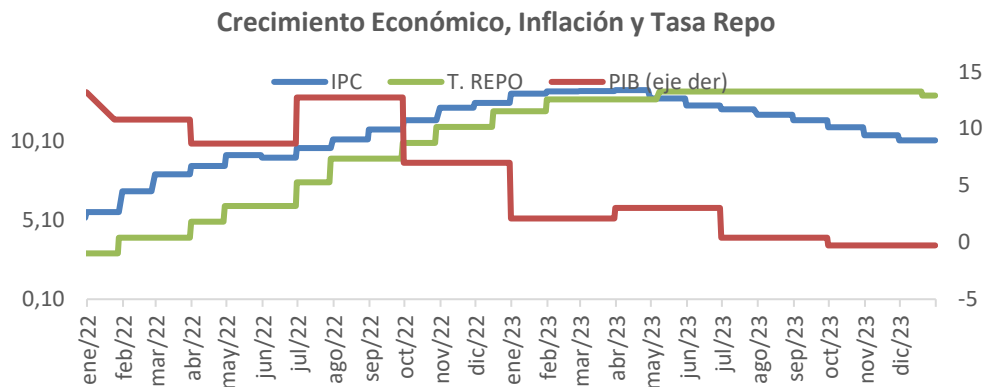
GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DE LA POLÍTICA MONETARIA Y DE LOS CDS DE LAS ECONOMÍAS DE LATAM


Fuente: Bloomberg

Mercados Nacionales

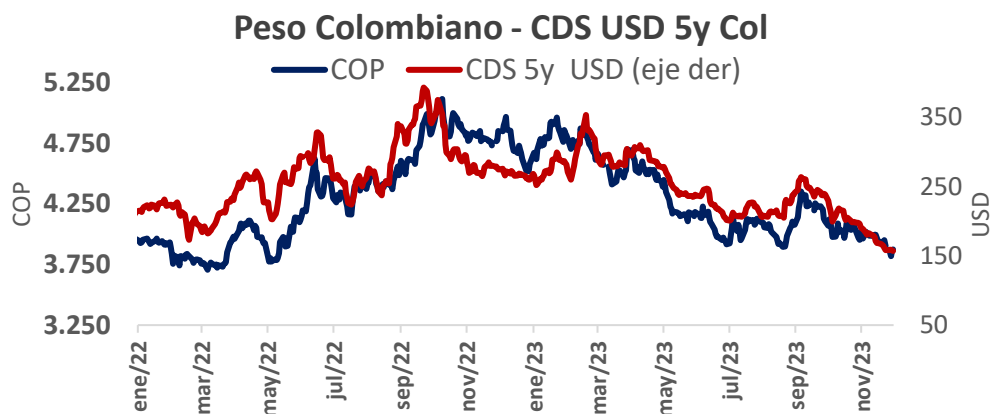
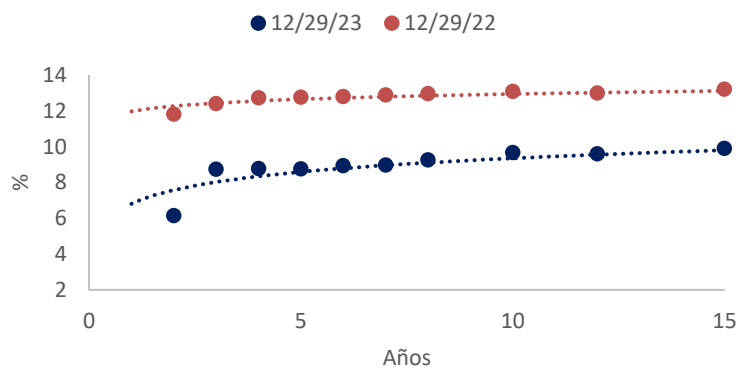
En el mercado local se vio una fuerte desaceleración de la economía, no solo medida por el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), sino por indicadores como ventas minoristas y producción industrial. La economía mantuvo un nivel alto de inflación a lo largo del año, disminuyendo de forma importante solo al final del año, lo cual impidió que el Banco de la República pudiera tener una política monetaria más flexible y expansiva.

De igual forma, a lo largo del año factores políticos asociados a pronunciamientos de integrantes del Gobierno y las reformas presentadas por el Ejecutivo al Legislativo fueron factor de incertidumbre y volatilidad, similar al año anterior. Sin embargo, el resultado de las elecciones regionales del mes de octubre replanteó el capital político del Gobierno y contribuyó a reforzar la institucionalidad, disminuyendo el nivel de incertidumbre.

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO


Fuente: Bloomberg

En el mercado de Renta Fija local se mantuvieron las presiones en la deuda privada producto de aspectos regulatorios relacionados con la implementación de Basilea III y el Coeficiente de Fondo Estable Neto (CFEN), lo cual mantuvo los *spreads* corporativos altos la mayor parte del año. Sin embargo, ajustes regulatorios en este frente proporcionaron desde finales de agosto mayor liquidez al sistema y ayudaron a la compresión de *spreads* en el último trimestre del año.

GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y Y CURVA DE RENDIMIENTO TES TASA FIJA

Curva de Rendimientos TES Tasa Fija


Fuente: Bloomberg

Por su parte en la deuda pública los Títulos de Tesorería (TES) tuvieron una valorización importante (en promedio de 390 puntos básicos) a la luz de la disminución de la inflación y por las expectativas de inicio del ciclo de disminución de tasas del Banco de la República. Adicionalmente, la demanda de los fondos de pensiones contrarrestó la oferta de los extranjeros y contribuyó a la valorización.

En relación con la divisa, el peso colombiano tuvo un mejor comportamiento frente al año 2022, dadas las mejores condiciones en el mercado externo y el mayor apetito de riesgo, así como por el precio del petróleo el cual se mantuvo alto la mayor parte del año. El mayor apetito por riesgo también se reflejó en una menor prima de riesgo, terminando el año en el nivel más bajo del año.

A través de la Bolsa de Valores, las emisiones de Renta Fija continuaron con un mal desempeño por las elevadas tasas de interés. En el año sumaron \$3,2 billones, siendo un 30% superiores a las de 2022, pero un 69% inferiores a las de 2021. El *bid-to-cover* promedio fue de 1,41 y durante el año acudieron solo 8 emisores, principalmente en el segundo semestre del año.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

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

TIN Títulos Inmobiliarios

El programa TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tiene derecho a percibir ingresos por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad también proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista: (i) Inversión en inmuebles estabilizados; (ii) distribución de rendimientos

mensual; (iii) rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador; (iv) equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y (v) sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Libranza TIL

Títulos respaldados por cartera de consumo cuyo pago es descontado por libranza denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios. Las series senior tienen un vencimiento contractual de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares en originación y administración exigidos por el proceso de Administración Maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Las emisiones tienen calificación AAA.

Cartera de Libre Inversión TILIS

Títulos respaldados por cartera de consumo de libre inversión denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares en originación y administración exigidos por el proceso de Administración Maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Las emisiones tienen calificación esperada AAA.

Cartera Comercial TER

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

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por Originadores Bancarios y No Bancarios. Los títulos senior tienen un vencimiento contractual de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de Administración Maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones.

A lo largo de la trayectoria de la Titularizadora en el mercado, se han logrado colocar exitosamente las emisiones que se detallan en el **Gráfico No. 8**, cuyos montos por línea de producto se muestran en el **Cuadro No. 1**, con una composición por tramos especificada en el **Cuadro No. 2**.

CUADRO 1. SALDO Y PORCENTAJE PENDIENTE DE PAGO DE TÍTULOS (CIFRAS EN MMM DE PESOS)

Producto	Saldo Emitido	Saldo Actual
Hipotecario Pesos	16.02	1.15
Hipotecario UVR	7.42	0.77
TECH	0.41	0.00
Libranza	0.33	0.01
Comercial	0.23	0.02
Vehículos	0.52	0.32
Inmobiliario	0.26	0.26
Total	25.19	2.53

Fuente: Elaboración propia TC

GRÁFICO 8. HISTÓRICO DE EMISIONES TC

2002 TIPS UVR E1 \$479mm E2 \$588mm	2003 TIPS UVR E3 \$464mm E4 \$328mm	2004 TIPS UVR E5 \$370mm E6 \$647mm TECH E1 \$183mm E2 \$172mm	2005 TIPS UVR E7 \$445mm TECH E3 \$50mm
2006 TIPS UVR E8 \$809mm TIPS Pesos E1 \$268mm E2 \$355mm	2007 TIPS UVR E9 \$313mm TIPS Pesos E3 \$334mm E4 \$378mm E5 \$312mm	2008 TIPS UVR E10 \$238mm TIPS Pesos E6 \$208mm E7 \$370mm E8 \$385mm E9 \$401mm	2009 TIPS Pesos E10 \$505mm E11 \$443mm E12 \$386mm E13 \$246mm
2010 TIPS UVR E11 \$181mm E12 \$360mm E13 \$345mm TIPS Pesos E14 \$518mm E15 \$614mm E16 \$2.4bn	2011 TIPS Pesos N1 \$239mm N2 \$303mm N3 \$379mm	2012 TIPS Pesos N4 \$385mm N5 \$399mm N6 \$382mm	2013 TIPS Pesos N7 \$428mm
2014 TIPS Pesos N8 \$154mm N9 \$503mm N10 \$359mm	2015 TIPS UVR U1 \$435mm TIPS Pesos N11 \$374mm TIL Pesos L1 \$15mm	2016 TIPS Pesos N12 \$413mm N13 \$353mm TIS Pesos H1 \$46mm TER IPC R1 \$234mm	2017 TIPS UVR U2 \$274mm TIPS Pesos N14 \$423mm N15 \$456mm N16 \$385mm TIL Pesos L2 \$123mm
2018 TIPS UVR U3 \$506mm TIPS Pesos N17 \$315mm TIL Pesos L3 \$102mm TIS Pesos H2 \$48mm Tin \$163mm	2019 TIPS UVR U4 \$355mm TIPS Pesos N18 \$361mm N19 \$407mm N20 \$457mm TIV V1 \$100mm	2020 TIL Pesos L4 \$88mm Tin \$100mm	2021 TIPS Pesos N21 \$326mm TIPS UVR U5 \$242mm TIV V2 \$51mm
2022 TIPS UVR U6 \$40mm TIV V3 \$66mm V4 \$75mm	2023 TIV V5 \$63mm V6 \$169mm		

Fuente: Elaboración propia TC

CUADRO 2. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LOS TÍTULOS. (CIFRAS EN MM DE PESOS)

Emisión	A	B	MZ	C	TOTAL
Tips U-1	-	50,763	25,318	3,324	79,405
Tips U-2	44,297	37,705	7,164	4,713	93,879
Tips U-3	160,289	-	17,146	6,738	184,173
Tips U-4	126,142	44,732	5,783	3,709	180,366
Tips U-5	168,281	18,517	2,953	3,544	193,296
Tips U-6	35,114	4,993	-	-	40,108
Pesos N-5	-	-	4,167	1,937	6,105
Pesos N-7	-	-	13,647	4,076	17,723
Pesos N-9	-	31,552	3,676	2,483	37,711
Pesos N-10	-	16,185	5,299	-	21,484
Pesos N-11	-	25,781	7,342	-	33,123
Pesos N-12	-	53,609	-	-	53,609
Pesos N-13	24,494	38,832	-	-	63,326
Pesos N-14	21,425	44,881	5,428	-	71,734
Pesos N-15	18,656	45,789	6,701	2,234	73,380
Pesos N-16	24,673	37,681	6,785	1,884	71,022
Pesos N-17	25,609	30,788	6,004	1,539	63,940
Pesos N-18	111,237	10,364	1,785	1,785	125,171
Pesos N-19	129,395	10,763	5,000	2,000	147,158
Pesos N-20	149,764	2,489	4,950	2,250	159,453
Pesos N-21	159,632	23,772	-	-	183,404
Pesos H-1	-	7,230	-	-	7,230
Pesos H-2	10,539	7,855	-	-	18,394
Pesos L-4	-	8,012	-	1,558	9,570
TER IPC R-1	-	17,538	-	-	17,538
TIV V-2	9,400	10,000	-	1,000	20,400
TIV V-3	13,715	14,300	-	520	28,535
TIV V-4	25,445	16,800	-	-	42,245
TIV V-5	47,679	13,291	-	-	60,970
TIV V-6	115,229	49,014	-	-	164,243
TOTAL	1,421,014	673,236	129,148	45,294	2,268,691

Fuente: Elaboración propia TC

RESUMEN DE LAS EMISIONES 2023.

La política monetaria restrictiva de los bancos centrales fue persistente durante 2023 debido a las continuas presiones inflacionarias, y que solo en algunos casos permitió el inicio del ciclo de reducción de tasas, aumentaron la volatilidad y elevaron las tasas de los activos de renta fija a nivel local e internacional. Adicional, el mercado local se enfrentó a una continua incertidumbre política por las reformas estructurales planteadas en varios frentes, así como a las exigencias de liquidez por parte de los establecimientos de crédito que encarecieron la deuda privada. Esto hizo que las ventanas de mercado favorables fueran muy cortas y dificultaron la realización de emisiones.

Durante el año no se dieron preocupaciones en los inversionistas en relación con los activos subyacentes de las emisiones ni con la evolución de los principales indicadores de éstas.

A lo largo del año se hicieron dos (2) emisiones de contenido crediticio. En el mes de noviembre se llevó a cabo la quinta emisión de cartera de vehículos TIV V-5, originada por Finanzauto S.A.:

CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIV-5

Emisión	Cartera	Título Serie A	Títulos subordinados	Total monto emitido
TIV V-5	63,291	50,000	13,291	63,291

Fuente: Elaboración propia TC. * Cifras en Millones de pesos

La emisión tuvo una calificación AAA por Fitch Ratings y se hizo por demanda en firme a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la Serie A fue de \$50.000 millones. Se tuvo un *bid-to-cover* de 1,01, respecto al monto ofrecido y la tasa ofrecida fue 15,80% EA. Esta emisión se colocó en fondos de pensiones y cesantías (63%) principalmente, aunque también contó con fondos de inversión colectiva (20%), sociedades de servicios financieros (17%) y el restante se adjudicó a diversas personas jurídicas (0.1%).

Respecto de la TIV V-6, esta fue la primera emisión de cartera de vehículos originada por un originador bancario, en este caso Banco Finandina S.A. BIC la cual se llevó a cabo en el mes de noviembre:

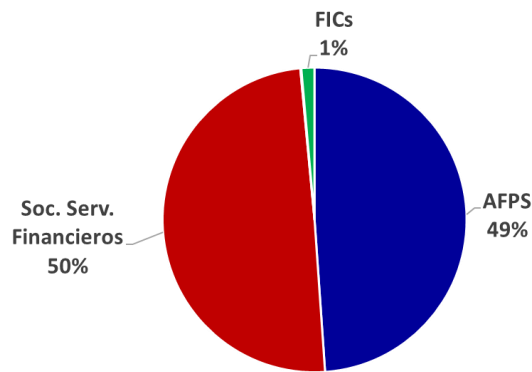
CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIV-6

Emisión	Cartera	Título Serie A	Títulos subordinados	Total monto emitido
TIV V-6	169,014	120,000	49,014	169,014

Fuente: Elaboración propia TC. *Cifras en Millones de Pesos

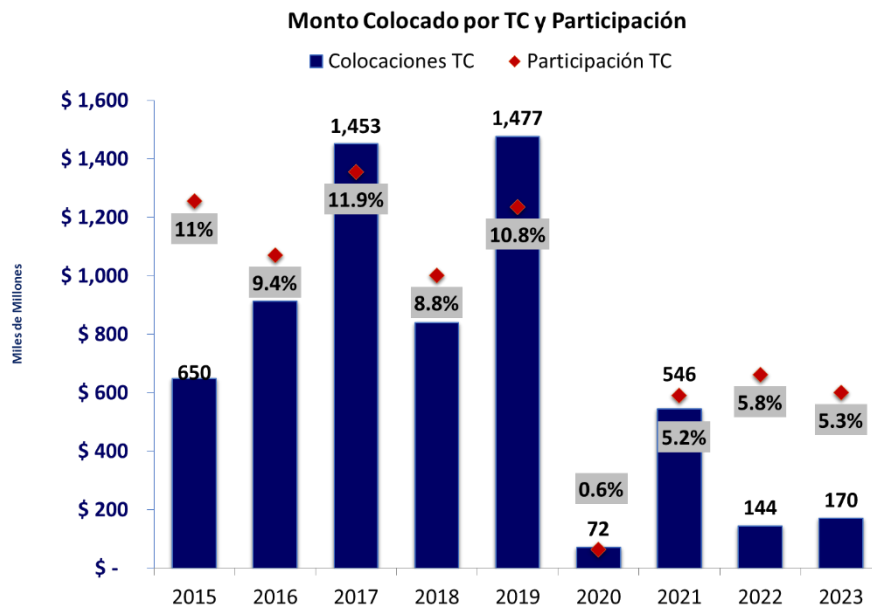
La emisión tuvo una calificación AAA por Fitch Ratings y se hizo por demanda en firme a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la Serie A fue de \$120.000 millones. Se tuvo un *bid-to-cover* de 1,19, respecto al monto ofrecido y la tasa ofrecida fue 15,00% EA. Esta emisión se colocó en sociedades de servicios financieros (50%) y fondos de pensiones y cesantías (49%) principalmente.

Como innovación en la estructura, la emisión contó con un *swap* implícito que permitió emitir un título A a tasa fija, dado que era la preferencia de los inversionistas, a partir de cartera denominada en IBR. El título A no tiene riesgo de base debido a un mayor porcentaje de subordinación, a la prelación de pagos y a la cobertura que proporcionan los títulos subordinados, los cuales sí están indexados a la IBR.

GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN POR SEGMENTOS (# DE PORTAFOLIOS)


Fuente: Elaboración propia TC

Con las dos (2) emisiones realizadas Titularizadora tuvo una participación del 5,3% de las emisiones de renta fija a través de la Bolsa de Valores en el año como puede verse a continuación:

GRÁFICO 10. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE LA BVC


Fuente: BVC, cálculos TC

En 2023 se completaron 72 emisiones de títulos de contenido crediticio, por un total de cartera de \$25,76 billones de pesos y un saldo de cartera administrada de \$2,6 billones a diciembre de 2023.

Tabla de Contenido

Datos Básicos del Emisor	2
Introducción.....	2
Entorno Económico.....	3
Mercados Internacionales	3
Mercados Nacionales	7
Descripción de las Emisiones	9
Glosario	19
Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación	23
I. Descripción del Objeto de Negocio	23
(I) Evolución del plan de Negocio	23
(II) Actividades económicas fuente de ingreso	23
(III) Condiciones Comerciales Competitivas	24
(IV) Nuevos Productos	24
(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual.....	26
(VI) Estacionalidad de Ingresos.....	26
(VII) Relación de la Propiedad intelectual	26
(VIII) Recurso Humano.....	27
(VIII) Gestión de Calidad	29
(IX) Comportamiento de las Emisiones y de la Cartera	29
(X) Prepagos de la Cartera	31
(XI) Pagos de la Cartera	33
(XII) Bienes Recibidos en Pago.....	36
(XIII) Administradores de Cartera Titularizada	37
(XIV) Titularización Inmobiliaria TIN	39
(XV) Aspectos Tecnológicos Relevantes	45
(XVI) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes	47
II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos	52
III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos	52
Gestión de Riesgo Estratégico	53
Gestión de Riesgo Operacional.....	60
Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT	61
Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez.....	62
Sistema de Control Interno - SCI.....	67
Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero	72
I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación	72
II. Participación en el capital de la Titularizadora	72
III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior	74
IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera	74
A. Variaciones materiales de los resultados de la operación	74
B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez	76
C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales	76
D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance	77
V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado	77
A. Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado	77
B. Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado.....	81
VI. Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas.....	81

VII. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.	81
Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable	83
Cuarta Parte - Anexos.....	121

Lista de Gráficos

GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN Y POLÍTICA MONETARIA EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS
GRÁFICO 2. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES E INDICADORES A NIVEL MUNDIAL
GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES
GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY
GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DE LA POLÍTICA MONETARIA Y DE LOS CDS DE LAS ECONOMÍAS DE LATAM
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO
GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y Y CURVA DE RENDIMIENTO TES TASA FIJA
GRÁFICO 8. HISTÓRICO EMISIONES TC
GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN POR SEGMENTOS (# DE PORTAFOLIOS)
GRÁFICO 10. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE LA BVC
GRÁFICO 11. NÚMERO DE TRABAJADORES
GRÁFICO 12. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA HIPOTECARIA
GRÁFICO 13. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA
GRÁFICO 14. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE VEHÍCULOS
GRÁFICO 15. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS
GRÁFICO 16. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR
GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.
GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.
GRÁFICO 19. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP
GRÁFICO 20. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP
GRÁFICO 21. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA TIN
GRÁFICO 22. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN
GRÁFICO 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO. TIN
GRÁFICO 24. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO. TIN
GRÁFICO 25. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO
GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN.
GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO
GRÁFICO 28. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA
GRÁFICO 29. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
GRÁFICO 30. REFERENTES INTERNACIONALES
GRÁFICO 31. PARTES INTERESADAS
GRÁFICO 32. MATRIZ DE MATERIALIDAD DE IMPACTO
GRÁFICO 33. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

Lista de Cuadros

CUADRO 1. SALDO Y PORCENTAJE PENDIENTE DE PAGO DE TÍTULOS (CIFRAS EN MMM DE PESOS)
CUADRO 2. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LOS TÍTULOS. (CIFRAS EN MM DE PESOS)
CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIV-5
CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIV-6
CUADRO 5. RESUMEN DE BENEFICIOS A TRABAJADORES
CUADRO 6. COMPOSICIÓN DE CARTERA POR TIPO SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2023 (\$MM)
CUADRO 7. SALDO DE CARTERA POR LTV EMISIONES TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2023 (\$MM)
CUADRO 8. MORA TER R-1
CUADRO 9. BRP POR EMISIONES (\$MILLONES).
CUADRO 10. CARTERA CONSUMO BRP POR EMISIONES (\$MILLONES)
CUADRO 11. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

CUADRO 12. ADMINISTRADORES DE CARTERA CONSUMO LIBRANZA. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

CUADRO 13. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS TITULARIZADA. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

CUADRO 14. GESTIÓN DE NEGOCIOS. TIN.

CUADRO 15. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS

CUADRO 16. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO

CUADRO 17. IRL- TITULARIZADORA COLOMBIANA – 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CUADRO 18. COMPOSICIÓN ACCIONARIA.

CUADRO 19. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC.

CUADRO 20. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC.

CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BCS EN EL CAPITAL DE LA TC.

CUADRO 22. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC.

CUADRO 23. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES

CUADRO 24. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 25. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 26. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 27. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 28. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 29. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CUADRO 30. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS

CUADRO 31. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS

CUADRO 32. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL

CUADRO 33 CAPÍTULOS DE SOSTENIBILIDAD

CUADRO 34 RESULTADO DE EVALUACIÓN DE SOSTEBILIDAD DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA.

Glosario

Término	Definición
API's	Interfaz de programación de aplicaciones o Application programming interface (API), es una pieza de código que permite a diferentes aplicaciones comunicarse entre sí y compartir información y funcionalidades.
ASG	Hace referencia a los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
Bid-to-cover	Es una relación utilizada para medir la demanda de un valor en particular durante las ofertas y subastas.
BRP	Bienes recibidos en pago de Créditos ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración.
CFEN	Hace referencia al Coeficiente de Fondeo Estable Neto.
Cobertura FRECH	Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en Créditos Hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.
Código de Buen Gobierno	Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
Crédito No VIS	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos con una tasa de interés fija durante su plazo que (i) cumplen las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias otorgados para la financiación de vivienda diferente a vivienda de interés social (en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o las normas en que se incorporen) y (ii) para el caso de Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional cumplen (x) las condiciones definidas en la Regulación FRECH y (y) las definidas por el respectivo Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.
Crédito VIS	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar, en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, incluyendo los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable.
Créditos Hipotecarios	Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH, según sea aplicable, los Créditos Hipotecarios, los Créditos Vinculados, y los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los

	Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.
Créditos Vinculados	Son los créditos hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS o Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 o las normas en que se incorporen así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquirido a Fogafin, (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS o Crédito VIS y (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial.
Emisión	Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
Estatutos	Son los Estatutos Sociales de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
Ethical Hacking	Es la práctica de realizar evaluaciones de seguridad utilizando las mismas técnicas que emplean los hackers, pero con la debida aprobación y autorización de la organización a la que se está hackeando.
Fecha de Emisión	Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.
FRECH	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.
Garantía Hipotecaria	Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
IBR	Indicador Bancario de Referencia (BR). Es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.
ICMA	Es la Asociación Internacional de Mercado de Capitales, entidad que emite los Principios de Bonos Sociales y/o Ambientales sobre los cuales se estructuraron las directrices del Marco Social de Titularización.
IPVN	Índice de precios de vivienda nueva.
IPVU	índice de precios de vivienda usada.
Loan To Value (LTV)	La relación préstamo – valor o Loan to Value (LTV en inglés), es un ratio que se usa habitualmente en trámites hipotecarios para medir el porcentaje entre la cantidad del préstamo y el valor del inmueble que se utiliza como garantía.
Mercado Principal	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.

Mercado Secundario	Es el mercado donde se negocian valores ya emitidos y que están en circulación en manos de inversionistas.
Monto de Emisión	Corresponde al valor por el cual se realizará la Emisión de Títulos considerando el resultado de los mecanismos de colocación del Primer y Segundo Lote.
NO VIS	Viviendas que no pertenecer al sector de interés social.
ODS	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.
Opinión de Segundas Partes (SPO por sus siglas en inglés)	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.
Parámetros de Selección	Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora al Vendedor Autorizado.
SCI	<p>El SCI es el conjunto de políticas, principios, normas, procedimientos, y mecanismos de verificación y evaluación que tiene implementado la Compañía, y donde intervienen y participan los órganos de gobierno y control, así como todos sus funcionarios, con el fin de proporcionar un grado de seguridad razonable en el cumplimiento de sus objetivos estratégicos en aras de lograr, como mínimo, lo siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejorar la eficiencia en el desarrollo de las actividades. • Prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes internos y externos. • Realizar una gestión adecuada de los riesgos. • Aumentar la confiabilidad y oportunidad en la información generada. • Cumplir la normatividad aplicable. • Proteger los activos de la organización. • Prevenir y mitigar la ocurrencia de actos de corrupción.
SDNC	Significa situación de no conformidad de los Créditos Hipotecarios en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
Sustitución de Créditos Hipotecarios	Obligación a cargo del Vendedor Autorizado en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora
Tasa PP Cartera	Es la tasa promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios al cierre de cada mes.
TECH	Títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por Entidades Bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

TER	Los valores están respaldados por obligaciones crediticias garantizadas, originadas por bancos de segundo piso. Los títulos están ligados al Índice de Precios al Consumidor (IPC).
TIL	Títulos respaldados por cartera de consumo descontado por libranza denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios.
TILIS	Títulos respaldados por cartera de consumo de libre inversión denominada en pesos originados por Originadores Bancarios y No Bancarios.
TIN	El programa TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel.
TIPS	Títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos de 5, 10, 13 y 15 años originados por Entidades Bancarias. Típicamente tienen una calificación AAA. Los títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.
TIR	Significa Tasa Interna de Retorno
TIS	Títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por Originadores No Bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia
TIV	Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos ordinarios, otorgados a personas naturales por Originadores Bancarios y No Bancarios.
UVR	Significa Unidad de Valor Real.
VIP	Vivienda de interés social prioritaria.
VIS	Vivienda de interés social que cuenta con habitabilidad mínima.
VIS de Renovación	Viviendas de interés social que cuentan con renovación de crédito.
Warehousing	Hace referencia a las compras anticipadas de cartera, consiste en el acto de recolectar un volumen significativo de Créditos Elegibles en un vehículo de propósito especial (SPV por sus siglas en inglés) para alcanzar la cantidad requerida para realizar una titularización en el mercado público. También hace referencia a la compra de títulos para impulsar la colocación de emisiones e incrementar la rentabilidad del portafolio de inversiones.

Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación

I. Descripción del Objeto de Negocio

(I) Evolución del plan de Negocio

La evolución en el corto plazo se centró en potencializar la titularización de carteras no hipotecarias para profundizar la diversificación de activos subyacentes. La coyuntura del mercado con altas tasas de interés y las expectativas de los inversionistas por participar en emisiones competitivas frente a los otros instrumentos de deuda privada promovieron las titularizaciones de carteras con tasas de interés más altas. En el mes de noviembre se realizaron dos emisiones de cartera de vehículos, la TIV V-5 y la TIV V-6 con un monto total de \$232.304 millones. Con estas emisiones, Titularizadora se consolidó como el jugador más relevante en el segmento de titularización de cartera de vehículos con más de \$650 mil millones titularizados. La TIV V-5 es la quinta emisión originada por Finanzauto S.A. y se colocó exitosamente en el mercado con un monto de \$63.291 millones de pesos. Por su parte, la TIV V-6 por \$169.013 millones es la primera titularización de cartera de vehículos con originador bancario, Banco Finandina S.A. BIC, y su estructura incorporó por primera vez un swap implícito de portafolio de créditos de vehículos en IBR y una emisión de un título en tasa fija.

En el mediano y largo plazo, la Circular Externa 025 de 2022 sobre el riesgo de tasa de interés del libro bancario, así como la regulación expedida en el marco de la convergencia hacia los estándares del Comité de Basilea como CFEN, relación de solvencia, y los límites a las grandes exposiciones y concentración de riesgos, potencializarán la oportunidad de la titularización como herramienta de gestión de los riesgos del balance. Los originadores podrán sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus balances y sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo.

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

(II) Actividades económicas fuente de ingreso

La fuente primaria de ingresos de la compañía sigue siendo la titularización de activos y comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, ante la retadora coyuntura de mercado para los emisores de deuda privada caracterizada por altas tasas de interés y la disminución de la liquidez en general, los ingresos provenientes del portafolio de inversiones lograron ser relevantes en la diversificación de las fuentes de ingresos de la Compañía y en la rentabilización del patrimonio. De igual forma, la figura

de Warehousing de títulos se ha implementado como mecanismo para generar rentabilidad y titularizar.

(III) Condiciones Comerciales Competitivas

El entorno económico del año 2023 se caracterizó por un constante incremento de tasas de interés, por presiones inflacionarias de oferta y demanda; así como por la aversión al riesgo. Este panorama ha generado una disminución en las colocaciones de deuda privada través de la BVC, en general, dada la volatilidad del mercado, el bajo apetito inversionista y el riesgo en la ejecución de la operación. Por esta razón, la Titularizadora ha buscado generar una oferta de valor a los inversionistas con instrumentos de inversión diferentes a los CDTs que permitan diversificar su portafolio, al igual que fuentes de fondeo alternativas para los originadores.

En cuanto a las condiciones del mercado del orden nacional, las presiones por cumplimiento de CFEN incidieron en un aumento acelerado de costo de fondeo bancario, razón por la cual el mecanismo de titularización ha cobrado una importancia significativa en el entorno local como herramienta de optimización de este costo, al igual que en la gestión de riesgos del balance.

(IV) Nuevos Productos

La Titularizadora ha centrado sus esfuerzos en desarrollar titularizaciones con nuevos productos y con nuevos originadores en medio de un entorno económico desafiante, enmarcado principalmente en los altos costos de fondeo bancario, así como por la incertidumbre en el mercado de capitales. Estas condiciones impactaron negativamente el desarrollo de emisiones. Sin embargo, durante el último trimestre del año la tendencia a la baja de la inflación, la expectativa de disminución de tasas de interés por parte del banco de la república y un mejor comportamiento en las tasas de los títulos del Gobierno Nacional generaron oportunidades de mercado que permitió reactivar la colocación de las emisiones, llevando al mercado dos titularizaciones respaldadas en cartera de vehículos.

Adicionalmente, dentro de los nuevos productos se destacan las carteras de consumo vigente y no vigente, al igual que carteras con diferentes niveles de mora. Referente a los nuevos originadores, la incursión en nuevas entidades bancarias busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización.

Ante las importantes oportunidades que ofrece la titularización se espera materializar el trabajo desarrollado durante el año 2023, relacionado con la implementación de nuevos productos de titularización de acuerdo con las necesidades de originadores bancarios y no bancarios de diferentes segmentos de mercado; apalancado en el desarrollo de estructuras financieras innovadoras y eficientes, esquemas de comercialización diferenciados y un modelo de administración maestra que da garantías del proceso a todas las partes relacionadas, potencializando de esta manera los beneficios de la titularización tanto para originadores como inversionistas.

- **CARTERA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

Se trabajó en la estructuración de una emisión de cartera hipotecaria en pesos, la cual incluye como parte del activo subyacente una porción importante de contratos de Leasing Habitacional. Dadas las condiciones favorables del mercado e interés de los inversionistas, el objetivo es concretar la colocación de la emisión durante el primer semestre de 2024 y sumar nuevos originadores para incrementar la recurrencia de la titularización hipotecaria.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

En noviembre de 2023 la Titularizadora logró colocar con éxito dos emisiones de títulos respaldados en este tipo de cartera, TIV V-5 y TIV V-6.

Durante el 2024 se continuará con el desarrollo del producto materializando los avances realizados con nuevos originadores relevantes del sector.

- **LIBRANZA Y CARTERA DE LIBRE INVERSIÓN ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

El año 2023 presentó retos importantes para este tipo de cartera, la volatilidad en el mercado de capitales y el incremento en los niveles de cartera vencida para ambos productos generó un nivel importante de resistencia en el mercado público para la inversión en titularizaciones respaldadas por este tipo de activos.

Durante el año 2023 la Titularizadora trabajó en el análisis del portafolio de cartera de libranza y libre inversión de varios originadores bancarios, desarrollando diferentes ejercicios de estructura y caso de negocio, pero dada la incertidumbre del mercado y la presión al alza de las tasas de interés, no fue viable el cierre óptimo de los casos de negocio.

Con relación a la vinculación de nuevos originadores bancarios, considerando la necesidad de las entidades por mejorar sus indicadores financieros, se logró el interés de varias entidades para realizar el proceso de alistamiento operativo y desarrollar ejercicios financieros para evaluar la salida a mercado de procesos de titularización respaldados en estas carteras durante el 2024. Así mismo se identificaron originadores no bancarios de diferentes segmentos de mercado con quienes se desarrolló el acercamiento comercial para iniciar las actividades para realizar emisiones en el segundo semestre de 2024.

(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual

Adicionalmente, para los efectos del cumplimiento con lo requerido en el artículo 1, numeral 4 de la Ley 603 de 2000, que modificó el artículo 47 de la Ley 222 de 1995 y en lo relacionado con la propiedad intelectual y los derechos de autor, la Titularizadora Colombiana S.A - Hitos declara que cumple y acata las normas y políticas sobre propiedad intelectual y derechos de autor, en relación con los distintos servicios y productos necesarios o propios para el desempeño de sus labores.

(VI) Estacionalidad de Ingresos

En este apartado se aclara que la Titularizadora, no recibe ingresos de manera cíclica, estacionaria u ocasionalmente, debido principalmente a que su fuente de ingresos no es de esta naturaleza.

(VII) Relación de la Propiedad intelectual

La Titularizadora, en cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual, ha registrado o depositado debidamente sus marcas comerciales y demás signos distintivos ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), siendo actualmente titular y gozando del derecho exclusivo de uso de los signos distintivos que le permiten identificar sus productos y servicios en el mercado, dentro de los cuales se encuentran principalmente (I) el depósito del nombre comercial "Titularizadora Colombiana S.A."; (II) el lema comercial "una casa para todos"; y (III) aquellas marcas de naturaleza nominativa o mixta que identifican los distintos productos que integran el portafolio de la Titularizadora (TIP'S, TECH, TIS, TIL, TER, TIF, TIN, TIV, TILIS, HITOS).

Así mismo, la Compañía es titular de manera exclusiva de los derechos patrimoniales del Desarrollo HITOS y sus componentes, para lo cual se llevaron a cabo todos los actos pertinentes ante la Dirección Nacional de Derechos de Autor.

Bajo el marco anterior, la Titularizadora gestiona la protección de los signos distintivos de los cuales es titular a través del registro o depósito que de ellos efectúa ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) y la renovación oportuna del registro de las marcas con el fin de evitar que las mismas caduquen. Igualmente, considerando la existencia del riesgo de acciones de infracción, como Compañía se han adoptado los controles necesarios para evitar que terceros hagan usos no autorizados de los signos distintivos, principalmente a través de una debida vigilancia y revisión periódica de la Gaceta de Propiedad Industrial que lleva la SIC, para verificar que no existan terceros interesados en registrar signos distintivos que sean similares, o que puedan prestarse para confusiones frente a los productos y servicios ofrecidos por la Titularizadora, así como presentando oposición ante la SIC cuando se han identificado solicitudes de registro de signos distintivos que puedan ser similares o generar confusión ante terceros.

(VIII) Recurso Humano

Durante el año 2023 se continuó con el sistema híbrido de asistencia laboral, dando tres (3) opciones de asistencia y cinco (5) horarios diferentes, buscando la mejor calidad de vida para los funcionarios y el incremento de la productividad laboral. De igual manera, se mantienen las 45 horas de la jornada laboral, estableciendo nueve (9) horas diarias (incluida la hora de descanso en mitad de la jornada como lo establece la ley).

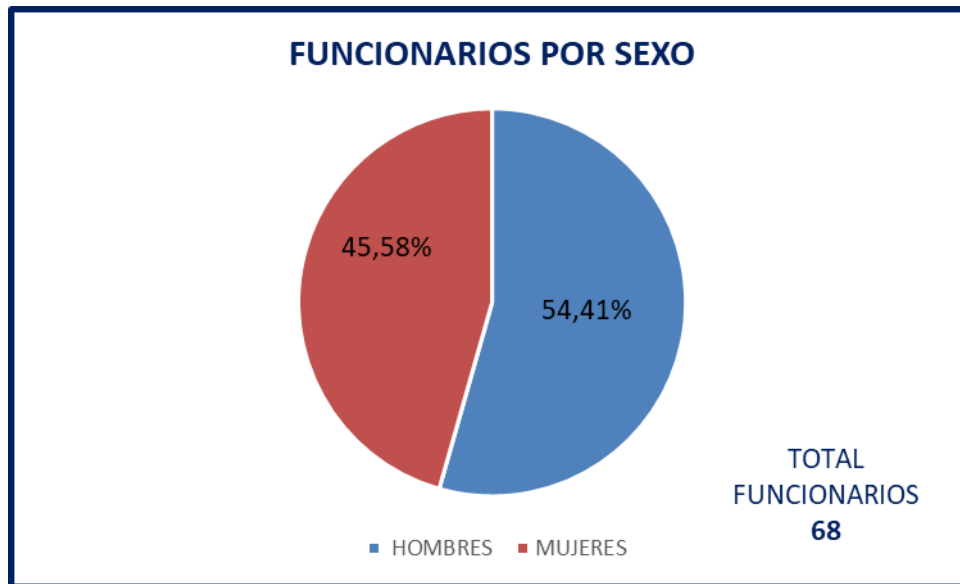
A través del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) se promueven los programas de Estilos de Vida Saludable, Salud Mental y Vigilancia Epidemiológica (como prioridad) buscando promover el autocuidado y la calidad de vida de nuestros funcionarios. Se aplicó la encuesta de Morbilidad Sentida que permitió diseñar e implementar dentro del Programa de Vigilancia Epidemiológica, las Escuelas Osteomusculares y pausas activas dirigidas a los resultados obtenidos.

Mancomunadamente con la ARL se realizaron la inspección de puestos de trabajo en casa para evaluar y hacer seguimiento a las condiciones físicas de trabajo y determinar las necesidades de mejora de estos, los cuales se implementaron al finalizar el año 2023. Se ejecutaron los planes de acción y mejora definidos en el 2022 y algunos se ajustaron para el año 2023, derivados de los resultados de la encuesta de clima organizacional y riesgo psicosocial. Las actividades del año 2023 se enfocaron principalmente en la gestión del equipo directivo, como líderes de sus equipos, a través de un programa de coaching individual y grupal, en la búsqueda de la transformación de la cultura del liderazgo, donde se requiere una nueva mentalidad y en crear diferentes hábitos para la ejecución de los retos del negocio.

Se continúa con el programa UN CAFÉ CON PROPÓSITO, el cual consiste en la reunión trimestral de los funcionarios con el presidente de la Compañía, para abrir un espacio de diálogo, reflexión, comentarios y sugerencias sobre los procesos, el ambiente laboral, etc. De lo anterior se gestionaron planes de mejora desde el área de riesgos y calidad.

Se continuó con el desarrollo de la sostenibilidad empresarial con base en la transformación digital, actualización y fortalecimiento de la productividad, el equilibrio vida personal –laboral, la gestión por proyectos, y la innovación a la luz de las nuevas tendencias. Durante el año 2023 para el fortalecimiento de la cultura organizacional, nos enfocamos en la capacitación e implementación de procesos digitales y la formulación del proyecto HITOS + aplicativo Core del negocio. Se fomentó la participación del personal en programas de formación online y se desarrollaron programas virtuales para los empleados y para sus familias.

Ahora bien, el número total de trabajadores, así como su variación se resume en el gráfico a continuación:

GRÁFICO 11. NÚMERO DE TRABAJADORES


NOTA: (INCLUYE PRACTICANTES, SENA Y TERMINOS FIJOS)

Para el 2022, del total de 65 funcionarios, 28 eran mujeres y 37 hombres. En el 2023 del total de 68 funcionarios, 31 son mujeres y 38 son hombres, lo que representa un aumento en la vinculación de mujeres del 2% sobre el total de funcionarios.

Se retomó el beneficio de Formación Superior, que pretende financiar los estudios de educación para especialización, maestría, doctorados o certificaciones que se requieren para cargos específicos. El funcionario pone el 10% del valor total y la Compañía para los cargos de analistas 12 SMLV y los directores 25 SMLV. Toda institución elegida debía estar registrada en el ranking internacional y nacional de Educación Superior.

CUADRO 5. RESUMEN DE BENEFICIOS A TRABAJADORES

BENEFICIOS APROBADOS 2023 -2024	\$115.220.000
PAGOS REALIZADOS EN 2023	\$61.343.850
PAGOS PENDIENTES 2024	\$53.876.150

Fuente: Elaboración propia TC

Se asignó el beneficio a ocho (8) funcionarios (7 analistas, 1 director) de las áreas de Control Financiero, Tecnología, Gerencia Organizacional, Operaciones y Recuperación de Activos.

Frente al plan de capacitación general de la Compañía se invirtió un total de \$92.400.000, en congresos, seminarios, cursos de actualización, programa de liderazgo, etc.

(VIII) Gestión de Calidad

El principal objetivo del Sistema de Gestión de la Calidad (SGC) de la Compañía, es maximizar la eficiencia de los productos y servicios, para entregar valor a los clientes y partes interesadas, soportado en la estandarización y optimización de los procesos, reduciendo errores e identificando oportunidades de mejora.

En el mes de Julio se realizó la auditoría externa correspondiente a la Recertificación en la norma ISO 9001:2015, realizada por el Ente Certificador ICONTEC para el periodo 2023-2026. Como resultado de dicha evaluación, la auditoría concluyó que la organización ha establecido y mantenido su sistema de gestión de acuerdo con los requisitos de la norma y los propios de la organización, demostrando la capacidad del sistema para lograr cumplir los requisitos de las partes interesadas y su énfasis en la mejora continua. No se reportaron hallazgos y se identificaron fortalezas. A continuación, se relacionan algunas de las más relevantes:

- El análisis de contexto internacional y nacional que realiza la Titularizadora en el proceso de planeación estratégica, con respecto a los indicadores clave macroeconómicos porque permite a la organización generar estrategias y acciones en los procesos, por cada línea de producto, que contribuyen a la solidez financiera de la Titularizadora.
- Las actividades de mejoramiento continuo de los procesos de la Administración Maestra porque han logrado niveles de eficacia superiores a los periodos anteriores.
- La información contenida en la página web de la organización y la certificación IR otorgada por parte de la Bolsa de Valores de Colombia, porque muestran datos e información financiera que ayuda a los clientes en su toma de decisiones.
- La metodología para la gestión de proceso riesgos no financiero aplicada a los procesos de la organización porque considera de manera estricta las directrices establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(IX) Comportamiento de las Emisiones y de la Cartera

Al cierre del año 2023, el portafolio de activos de crédito estuvo compuesto por cartera hipotecaria, cartera de consumo con descuento por libranza, cartera de vehículos y cartera comercial.

- **CARTERA HIPOTECARIA**

El saldo de la cartera de las emisiones al cierre de diciembre de 2023 fue de \$2.19 billones de pesos. Este saldo está representado en 52,925 créditos para vivienda individual, el 74% de este saldo está representado en créditos No VIS y un 26% en créditos VIS.

Para el año 2023 el portafolio vigente de cartera hipotecaria cerró con 24 emisiones. El 20% de la cartera de vivienda cuenta con una cobertura FRECH, esta cobertura es un beneficio ofrecido por el gobierno nacional para cubrir un porcentaje de la tasa de interés remuneratoria pactada para los créditos, de conformidad a las condiciones definidas en la ley. Los préstamos con cobertura FRECH mantienen un buen comportamiento.

La cartera hipotecaria por emisión se encuentra distribuida de la siguiente manera:

CUADRO 6. Composición de Cartera por Tipo Saldos de Capital A DICIEMBRE 31 DE 2023 (\$MM)

EMISIÓN	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
PESOS N-4			17,761,735,394	1%	17,761,735,393.98	1%
PESOS N-5			20,844,144,992	2%	20,844,144,992.47	1%
PESOS N-7			32,443,259,205	2%	32,443,259,204.77	1%
PESOS N-9			63,353,896,075	5%	63,353,896,075.32	3%
PESOS N-10			34,762,092,447	3%	34,762,092,446.91	2%
PESOS N-11			42,300,776,043	3%	42,300,776,042.75	2%
PESOS N-12			66,953,520,916	5%	66,953,520,916.30	3%
PESOS N-13			76,225,538,694	6%	76,225,538,694.44	3%
PESOS N-14			82,683,037,660	6%	82,683,037,659.94	4%
PESOS N-15			89,112,304,697	7%	89,112,304,697.18	4%
PESOS N-16			84,062,735,754	6%	84,062,735,754.38	4%
PESOS N-17			72,928,998,977	5%	72,928,998,977.32	3%
PESOS N-18			130,925,981,824	10%	130,925,981,823.58	6%
PESOS N-19			151,249,859,046	11%	151,249,859,045.62	7%
PESOS N-20			168,178,549,900	12%	168,178,549,900.39	8%
PESOS N-21			191,702,894,618	14%	191,702,894,617.83	9%
PESOS H-1			9,281,176,037	1%	9,281,176,037.00	0%
PESOS H-2			21,204,769,967	2%	21,204,769,967.00	1%
UVR U-1	98,245,734,137	12%			98,245,734,137.33	4%
UVR U-2	100,878,419,875	12%			100,878,419,874.86	5%
UVR U-3	203,452,014,489	24%			203,452,014,489.07	9%
UVR U-4	199,115,009,578	24%			199,115,009,578.44	9%
UVR U-5	194,691,450,438	23%			194,691,450,437.58	9%
UVR U-6	40,885,104,853	5%			40,885,104,853.19	2%
TOTAL	837,267,733,370	100%	1,355,975,272,247	100%	2,193,243,005,618	100%

Fuente: Elaboración propia TC

Al cierre del año 2023 la relación saldo de capital del crédito sobre el valor de la garantía o LTV (por su sigla en inglés *Loan to Value*), se mantiene en niveles favorables, el 86% de la cartera

hipotecaria registra una relación LTV inferior al 50%, el 10% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 4% concentra una relación mayor al 70%.

CUADRO 7. Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2023
 (\$MM)

Rango LTV	Saldo	%
0%-50%	1,943,148	86%
50%-70%	217,243	10%
>70%	32,852	4%
Total Cartera	2,193,243	100%

Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

El saldo de cartera de consumo con descuento por libranza cierra el año 2023 con un saldo de capital de 13 mil millones de pesos, representado por 2,320 créditos. Durante el mes de julio se realizó la cancelación de la emisión TIL PESOS L3 por pago de los títulos, La distribución por tipo de empresa de los convenios operativos es de 59.9% sector privado, 5.9% sector público, el 0.5% con empresas mixtas y un 33.7% no tienen acuerdo operativo, son Ex libranza.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

El saldo de la cartera de vehículos al cierre de diciembre de 2023 fue de \$338 mil millones de pesos, saldo que aumenta durante el año con la realización de dos emisiones con este tipo de activo. Este saldo está representado en 7,623 créditos originados por Finanzauto S.A. y Banco Finandina S.A. BIC, donde el 82.24% son vehículos particulares y el 17.76% corresponden a servicio público.

El mecanismo de compras sucesivas para la emisión TIV Pesos V-2 está vigente hasta febrero de 2024, de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de cada emisión. Durante el 2023 se culminó, conforme a los contratos, el mecanismo de compras sucesivas de la emisión V-3.

- **CARTERA COMERCIAL**

La cartera comercial finaliza el año 2023, con un saldo de \$19 mil millones de pesos, representado en cinco (5) créditos de redescuento administrados por FINDETER y un comportamiento conforme a lo proyectado y sin prepagos.

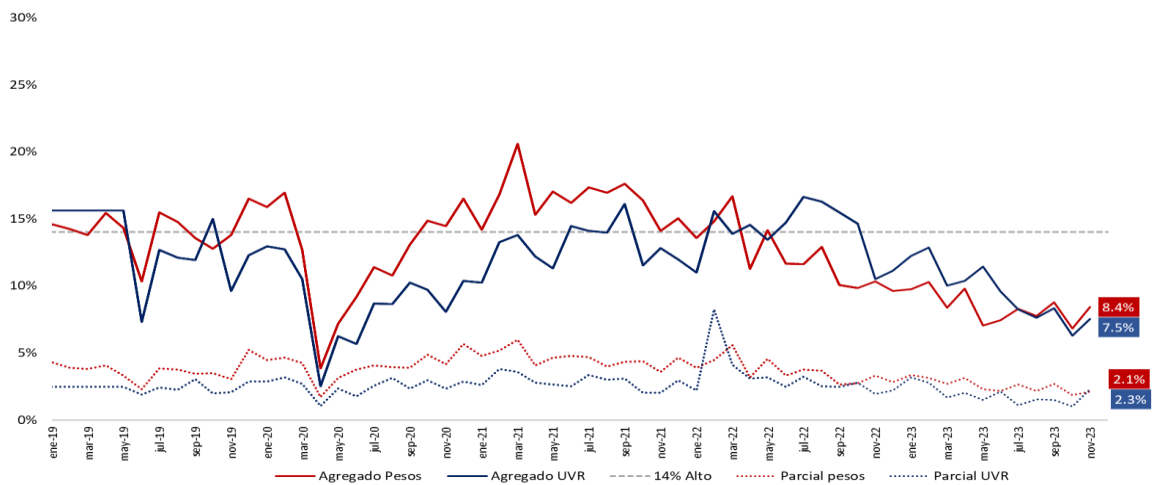
(X) Prepagos de la Cartera

Se le denomina “Prepago” al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones y en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

- CARTERA HIPOTECARIA

El promedio el índice de prepago para las emisiones denominadas en pesos durante el año fue del 8.53%, diferente a lo observado en los últimos 2 años con tendencia a la baja, donde se observa que los ciclos de estacionalidad se mantienen. La cartera denominada en UVR disminuyó su nivel de prepago, registrando para el 2023 un índice promedio en el año de 7.54%, comparado con el 14.20% del año inmediatamente anterior, principalmente por el aumento de la inflación que encarece las cuotas para este tipo de crédito.

Gráfico 12. Evolución del prepago de la cartera hipotecaria

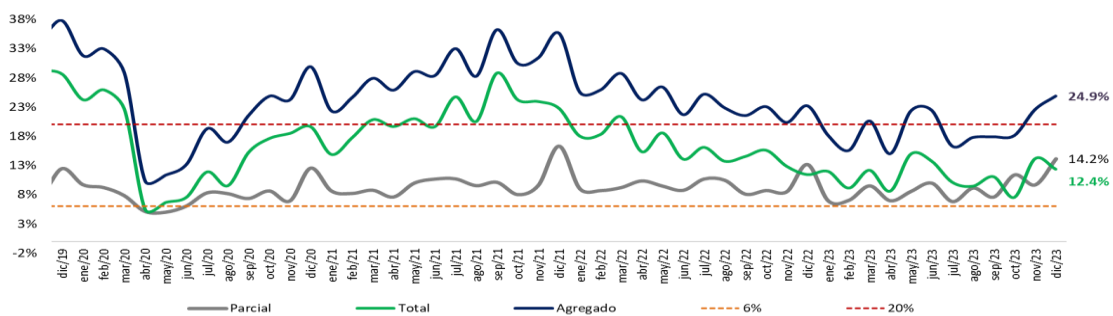


Fuente: Elaboración propia TC

- CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA

Para la cartera de libranza el nivel de prepago promedio anualizado de los últimos doce meses fue 19.33%, inferior al presentado del año inmediatamente anterior con el 24.08%, marcado por los retanqueos en créditos maduros.

Gráfico 13. Evolución del prepago de la cartera de Consumo Libranza

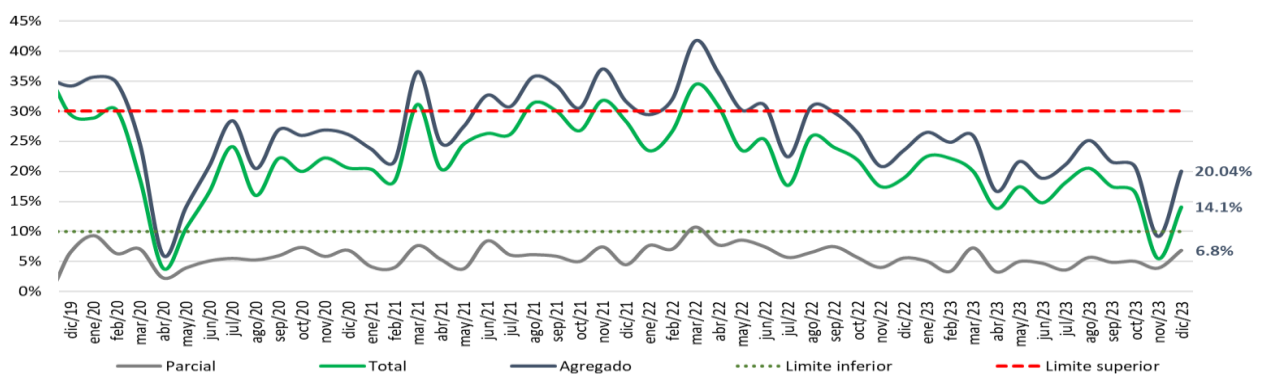


Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

Para la cartera de Vehículos el nivel de Prepago observado es del 20.66% en promedio para el año 2023, inferior al registrado en el último año del 2022 cuyo índice fue del 28.18% en promedio. El prepago se mantiene acorde a los ciclos de estacionalidad del año. Se realizaron compras sucesivas de cartera por valor de 17.083 millones de pesos durante el año para la emisión V-2.

Gráfico 14. Evolución del prepago de la cartera de Vehículos



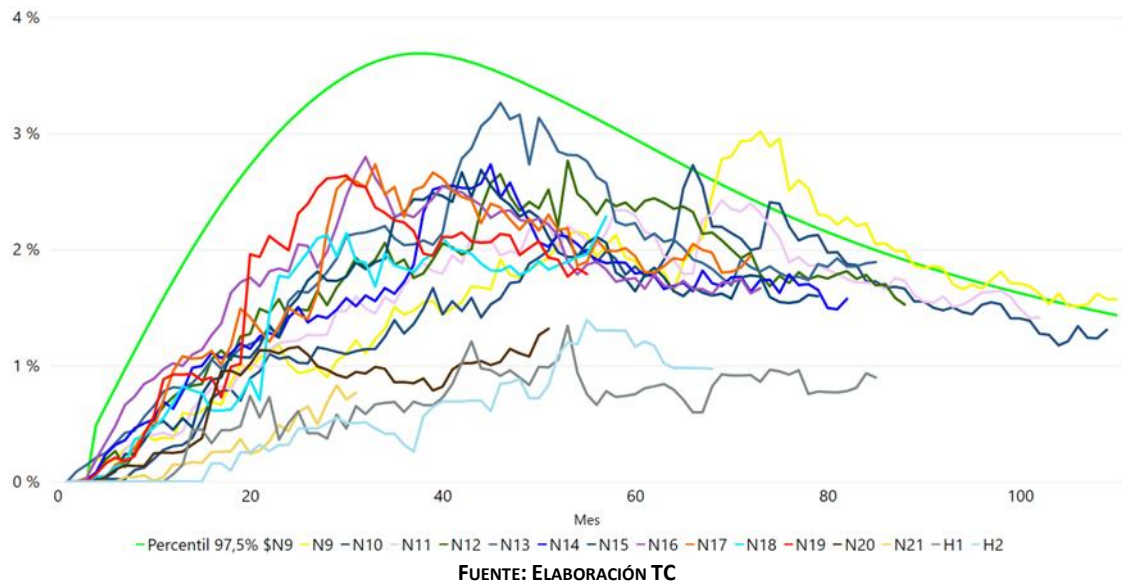
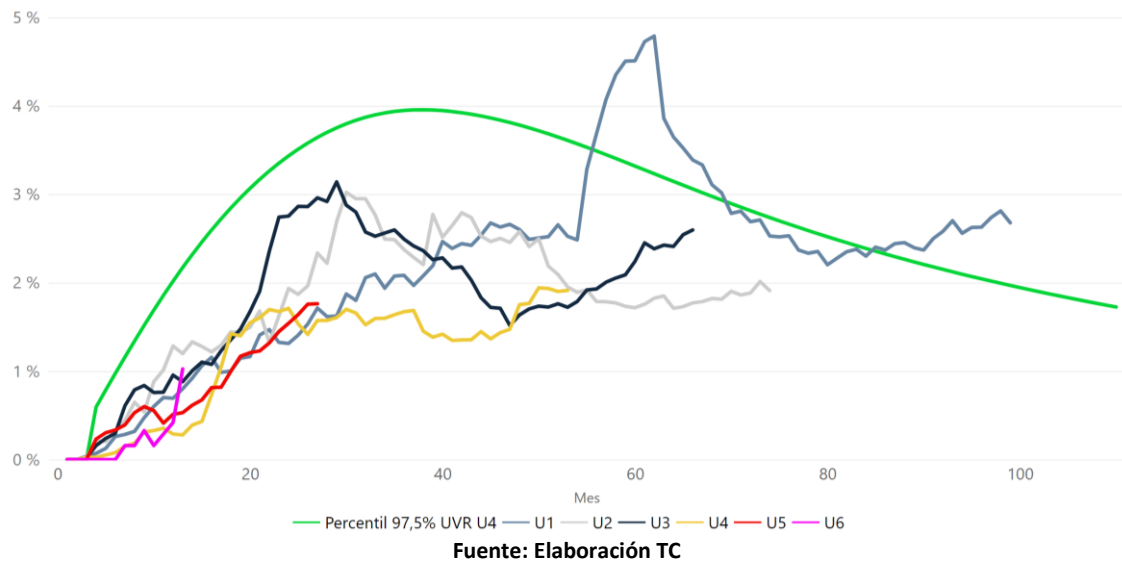
Fuente: Elaboración propia TC

(XI) **Pagos de la Cartera**

- **CARTERA HIPOTECARIA**

A pesar de la significativa inflación y el aumento en los costos de financiamiento en los créditos indexados en tasa variable durante el 2023, el buen hábito de pago de los deudores de la cartera titularizada ha contribuido a mantener los niveles de morosidad dentro de las expectativas establecidas, circunstancia reflejada en los buenos indicadores de cartera vencida que alcanzaron las diferentes emisiones. De manera particular el excelente comportamiento de la cartera, frente a los niveles de mora de los escenarios de máximo deterioro proyectados, ha permitido mantener la más alta calificación crediticia de los TIPS.

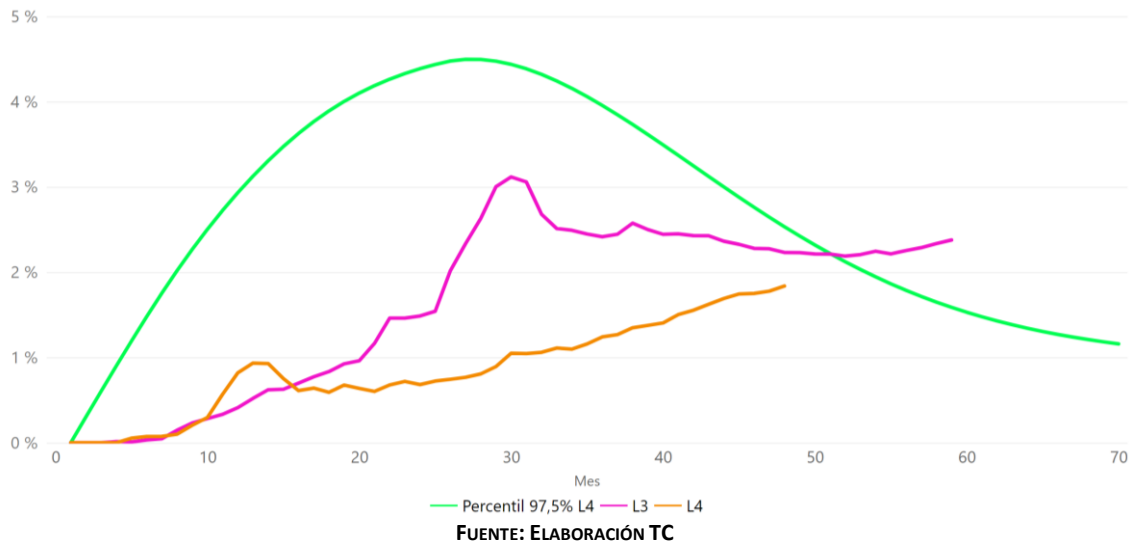
Los gráficos presentados a continuación reflejan el nivel de cartera en mora superior a 120 días, frente a los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones tanto en UVR como en Pesos, resaltándose el excelente comportamiento de los portafolios titularizados durante 2023.

GRÁFICO 15. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS

GRÁFICO 16. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR


- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

El portafolio titularizado de cartera consumo libranza al cierre del año 2023, registró buen comportamiento de pago, permitiendo que los niveles de deterioro de la cartera con mora superior a 90 días, se comportara estable y dentro de los escenarios de mora máximos proyectados para cada una de las emisiones.

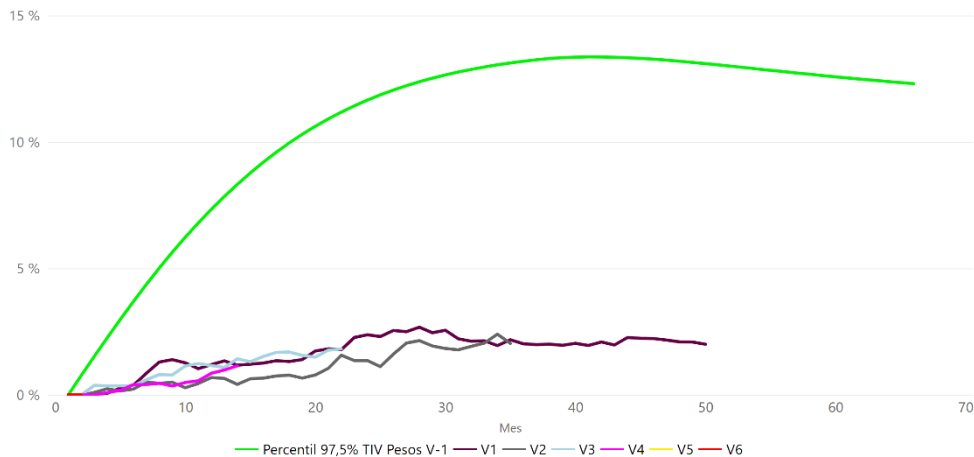
GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DE LA MORA >90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.



- CARTERA DE VEHÍCULOS**

El portafolio titularizado de cartera consumo vehículo, al cierre del año 2023, registró un excelente comportamiento de pago, permitiendo que los niveles de deterioro se mantuvieran por debajo de los mínimos esperados de mora, lejos de afectar el pago de capital de los títulos asociados.

GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DE LA MORA >90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.



- CARTERA COMERCIAL**

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2023, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

CUADRO 8. MORA TER R-1 (\$MILLONES)

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	19,096
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	5	19,096

FUENTE: ELABORACIÓN TC

(XII) Bienes Recibidos en Pago

Los Bienes Recibidos en Pago se generan a raíz de la cancelación de un crédito de manera total o parcial, por solicitud de un deudor (Dación) o por vía judicial (Remate, adjudicación o acuerdo de insolvencia).

En la cartera hipotecaria al cierre del año 2023, la Titularizadora presenta un inventario de ocho (8) inmuebles con un valor en libros de \$1.013 millones de pesos distribuidos por emisión.

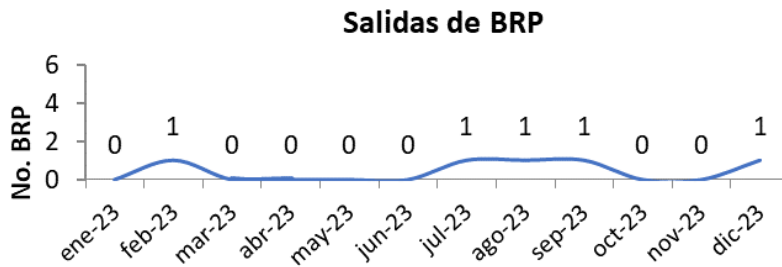
CUADRO 9. BRP por Emisiones (\$MILLONES).

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
UVR U-1	1	94
PESOS N-9	2	141
PESOS N-10	1	67
PESOS N-11	1	164
PESOS N-12	1	143
PESOS N-14	1	73
Total	8	1,013

FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio hipotecario de Bienes Recibidos en Pago registró un comportamiento estándar, en el año se vendieron cinco (5) inmuebles.

Gráfico 19. Comportamiento de Comercialización BRP- SALIDAS BRP 2023



FUENTE: ELABORACIÓN TC

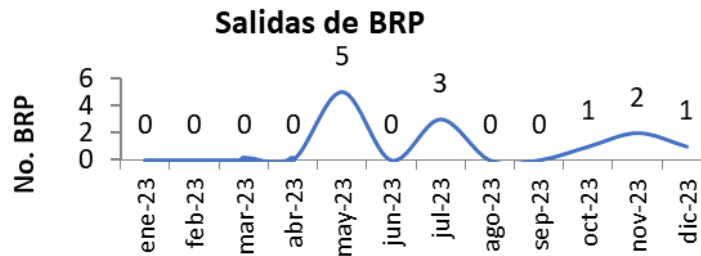
En la cartera de consumo vehículo al cierre del año 2023, la Titularizadora presenta un inventario de un (1) vehículo con un valor en libros de \$33 millones de pesos.

CUADRO 10. Cartera Consumo BRP por Emisiones (\$MILLONES)

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
TIV V-2	1	33
Total	1	33

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Gráfico 20. Comportamiento de Comercialización BRP- SALIDAS BRP 2023



FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio consumo vehículo de Bienes Recibidos en Pago, registró en el año 2023 la venta de doce (12) vehículos.

(XIII) Administradores de Cartera Titularizada

- CARTERA HIPOTECARIA

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2023 fue la siguiente:

CUADRO 11. Administradores de Cartera Hipotecaria. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA S. A	1,220,719	27,594	56%
BANCO BCSC	393,847	11,987	18%
BANCOLOMBIA	314,676	5,029	14%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	142,425	4,885	6%
BBVA COLOMBIA	34,587	867	2%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	30,486	1,426	1%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA S. A	15,619	175	1%
CREDIFAMILIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO S.A.	40,885	962	2%
Total Cartera	2,193,243	52,925	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Los resultados de los indicadores de gestión durante el año y de los procesos de recertificación en cada entidad permiten asegurar que la administración del activo se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos en la certificación inicial.

- **CARTERA CONSUMO LIBRANZA**

Al cierre de diciembre de 2023 la cartera para las emisiones Consumo Libranza fue la siguiente:

CUADRO 12. Administradores de cartera Consumo Libranza. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
COMPENSAR	13,244	2,320	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Respecto al desempeño y gestión de este administrador, se encuentra dentro de los estándares y niveles establecidos al considerar los resultados de los indicadores definidos para los procesos de administración de cartera.

- **CARTERA COMERCIAL TITULARIZADA**

El desempeño y gestión del Administrador de la cartera de Comercial "FINDETER" se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos al momento de su certificación, lo anterior con base en los resultados de los indicadores de desempeño obtenido para los procesos de administración de cartera.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS TITULARIZADA**

La Administración de la cartera Titularizada realizada por Finanzauto S.A. y Banco Finandina S.A. BIC cumple los estándares definidos de gestión según el desempeño de los indicadores y se encuentra en los niveles establecidos al momento de su certificación inicial.

Al cierre de diciembre de 2023 la cartera para las emisiones de vehículos correspondiente a seis (6) emisiones fue la siguiente:

CUADRO 13. Administradores de cartera vehículos titularizada. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
FINANZAUTO S. A	174,680	5,029	52%
BANCO FINANDINA S.A. BIC	163,106	2,594	48%
Total Cartera	337,786	7,623	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA**

La Titularizadora mantiene un proceso de administración maestra para 35 emisiones y 13 operadores con resultados satisfactorios para el año 2023. Todo lo anterior dentro de un marco de medición, control y seguimiento estricto a los estándares de gestión según el tipo de activo. De igual manera se han aplicado procesos de mejoramiento continuo que nos han permitido redefinir algunas actividades de control aumentando el uso de la tecnología y simplificando tareas y manteniendo los niveles de riesgo operativo.

Al cierre del 2023 se lograron adelantar procesos de certificación con tres nuevos originadores para créditos de vehículo, consumo e hipotecario. En este mismo escenario se culminó un proceso de certificación de producto de crédito de consumo para un originador bancario con experiencia en titularización de hipotecas.

Durante el 2023 se logró culminar el proyecto de actualización del Core del negocio – HITOS- el cual permite llevar el aplicativo a un moderno esquema de arquitectura tecnológica que facilita la aplicación de nuevas tecnologías, fortaleciendo la usabilidad, disponibilidad, navegabilidad, seguridad y experiencia de usuario de los usuarios internos y externos del aplicativo de negocio en la administración maestra.

(XIV) Titularización Inmobiliaria TIN

El portafolio al cierre de 2023 está compuesto por 96 inmuebles distribuidos en 20 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 506,133 millones COP.

En el prospecto se establecen límites de concentración según industria, ubicación geográfica, número de arrendatarios, tipo de propiedad y valor mínimo de inversión;

orientados a mitigar contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos.

El portafolio inmobiliario actual cumple con los límites geográficos y tipo de activos. Igualmente, el programa tiene 7 años (modificado el plazo de 5 a 7 años mediante la asamblea ordinaria TIN del 2023) para alcanzar con los límites por concentración y sector de arrendatario; lo cual se está logrando mediante las adquisiciones del tramo 3 y las adquisiciones que harán parte de futuros tramos.

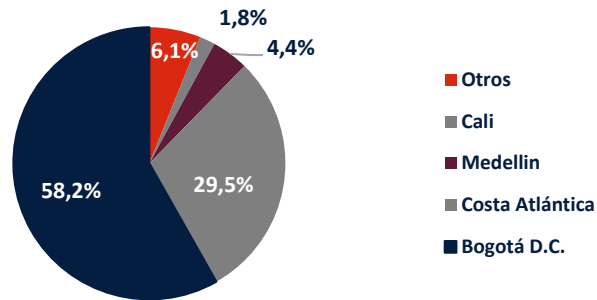
Teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en el Prospecto en la sección de política de inversiones, se presentan las siguientes gráficas acorde a los criterios mencionados a continuación:

Concentración de activos por ubicación geográfica: Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

- Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

Por consiguiente, la estabilización del portafolio por ubicación geográfica está cumpliendo con los lineamientos mencionados anteriormente.

Gráfico 21. Concentración de activos por ubicación geográfica TIN.

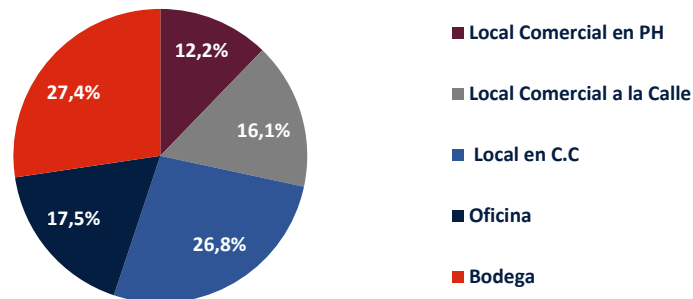


FUENTE: ELABORACIÓN TC

Concentración de activos por tipo de activo inmobiliario:

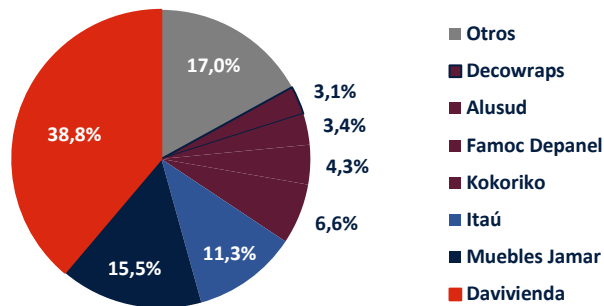
Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de estos no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. Por consiguiente, la estabilización del portafolio por tipología de activos inmobiliarios está cumpliendo con los lineamientos establecidos en el prospecto.

GRÁFICO 22. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN



FUENTE: ELABORACIÓN TC

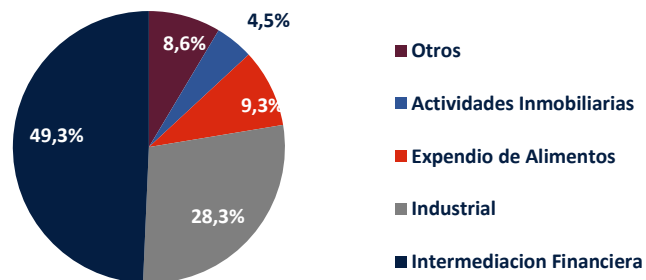
Concentración por Arrendatario: un solo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

GRÁFICO 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO. TIN


FUENTE: ELABORACIÓN TC

Dado lo anterior, la estabilización del portafolio por arrendatario, aún se encuentra en proceso de estabilización. Cabe recordar que se cuenta con un plazo hasta de siete (7) años a partir de la primera emisión, para lograr los límites de exposición propuestos.

Concentración por Sector Económico: El valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

GRÁFICO 24. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO. TIN


FUENTE: ELABORACIÓN TC

Así, la estabilización del portafolio por concentración por sector económico está cumpliendo con los lineamientos establecidos en el prospecto.

CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO

Los activos que hacen parte de tercer tramo cumplen con las Políticas de Inversión del vehículo tanto por su uso (comercial e industrial) como por el perfil de arrendatarios que componen el portafolio.





El portafolio actual tiene una ocupación económica del 97,03%, con un ponderado de los contratos de 4,98 años.

- **GESTIÓN DEL NEGOCIO**

Durante el año 2023 se recibieron 123 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Gerencia Inmobiliaria y el Gestor Inmobiliario. De este número, una (1) oportunidad de negocio fue presentada al Comité Interno en el cual participa la Presidencia de la Titularizadora. Por la coyuntura actual de tasas de interés y el apetito del mercado, se suspendieron las adquisiciones para el año 2023.

Algunas adquisiciones se han limitado debido al endeudamiento que presenta el vehículo (26,50%), teniendo tan solo un 13,5% para futuras adquisiciones. Una vez se realice la tercera emisión, la Universalidad TIN contará con una capacidad de endeudamiento superior que permitirá hacer el cierre de los negocios en curso.

CUADRO 14. Gestión de negocios. TIN.

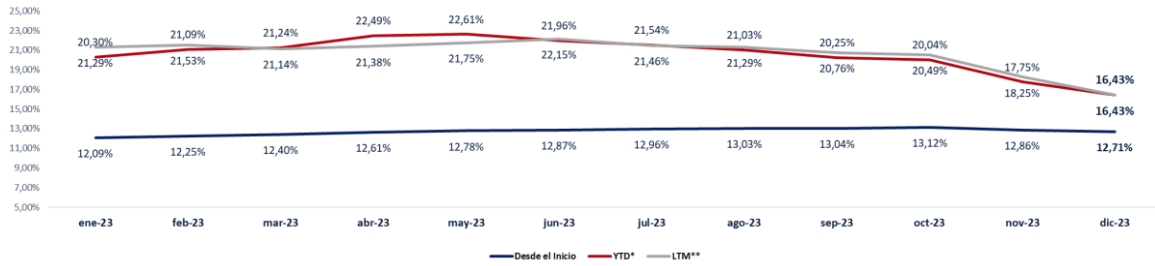
		Comercio 	Oficinas 	Industria 	Mixto 
Negocios Potenciales	123	97	6	18	2
Comité Asesor	1	1	0	0	0
Junta Directiva	0	0	0	0	0
Debida Diligencia	0	0	0	0	0
Cierre de Adquisiciones	0	0	0	0	0

NOTA: MIXTO: NEGOCIOS INMOBILIARIOS, COMPUESTOS POR UN PORTAFOLIO DE ACTIVOS QUE CUENTAN CON MÁS DE UN TIPO DE INMUEBLE. FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **RENTABILIDAD**

El valor del título para el inversionista al 31 de diciembre de 2023 alcanzó \$7.089.576 en comparación a los \$6.342.585 con los que inició el año, indicando así un aumento del 11,78%. Para el año 2023, la rentabilidad de los últimos doce meses de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 16,43% EA, compuesta en un 85% por valorización y en un 15% por flujo de caja. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad TIN y hasta el 31 de diciembre de 2023 fue de 12,71% EA, compuesta en un 54,6% por valorización y un 45,4% por flujo de caja.

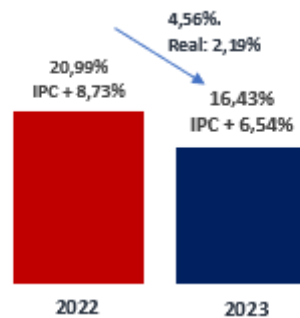
Los siguientes gráficos evidencian el comportamiento de la rentabilidad para el año 2023 y su composición:

GRÁFICO 25. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO


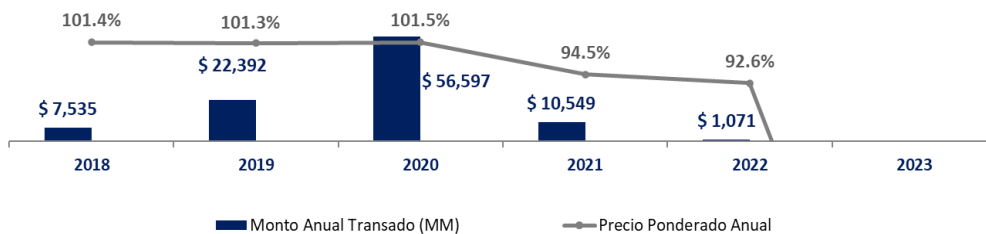
FUENTE: ELABORACIÓN TC.

- **COMPORTAMIENTO DEL MERCADO SECUNDARIO**

En 2023 no se negociaron títulos TIN en el mercado secundario, por consiguiente, no hubo una marcación de precios y el título TIN se encuentra al 100% de la valoración patrimonial.

GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN.


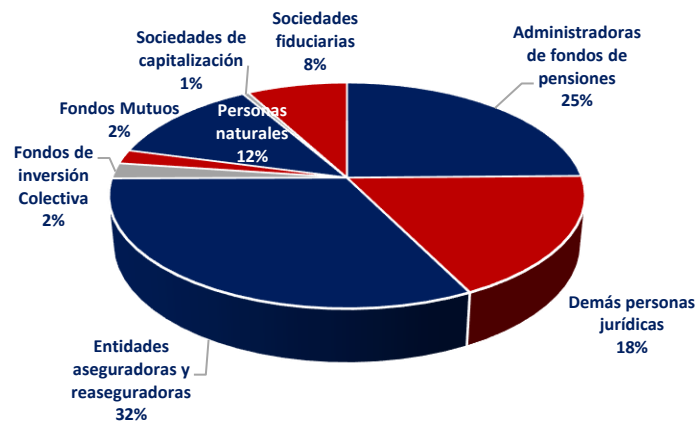
FUENTE: ELABORACIÓN TC

GRÁFICO 27. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO


FUENTE: ELABORACIÓN TC

La Universalidad TIN cuenta con 490 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:

GRÁFICO 28. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA



FUENTE: ELABORACIÓN TC

(XV) Aspectos Tecnológicos Relevantes

- **SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD**

La estrategia del sistema de gestión de Seguridad de la información y ciberseguridad (SGSI), se ha establecido con el objetivo de fortalecer los activos información, preservando su confidencialidad, integridad y disponibilidad.

Como parte del mejoramiento continuo y la evolución de madurez del SGSI, se destacan las siguientes actividades realizadas en el 2023:

Protección

- Continuamos con la revisión y fortalecimiento de controles con base en el estándar ISO 27001, ahora en su nueva versión 2022.
- Renovación de la Póliza de Ciberseguridad.
- Ejecución de programas para fortalecer la cultura de seguridad.

Control y Monitoreo

- Monitoreo a los activos de información a través del SIEM.
- Gestión de incidentes y requerimientos de seguridad. Durante el año no se presentó ningún incidente que tuviera un efecto material o materializara un riesgo operativo relacionado con seguridad de la información y ciberseguridad.

Ejecución de pruebas específicas de Seguridad tales como:

- Ingeniería Social
 - Ethical Hacking
 - Vulnerabilidades
 - Simulacro de un escenario de crisis cibernética.
 - Estas pruebas no solamente ayudan a encontrar debilidades, sino que también ayudan a ampliar el conocimiento de los usuarios y partes interesadas y en especial a robustecer la infraestructura y adopción de mejores controles de seguridad.
- **DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA**

Como parte integral del compromiso con la excelencia operativa y la mejora continua, el año 2023 ha sido un período de avance en la evolución tecnológica. Se presentan los logros y avances alcanzados en el ámbito tecnológico durante este período.

- **Proyectos e Iniciativas**

En el desarrollo del aseguramiento de los servicios de tecnología y los planes de innovación y transformación digital, se han llevado a cabo una serie de proyectos e iniciativas clave:

- **Actualización del sistema crítico de negocio - Hitos:** En lo referente al sistema crítico del negocio, Hitos, se han alcanzado objetivos significativos mediante la actualización de la capa de presentación y la implementación de una capa de servicios REST. Estas mejoras contribuyen a la futura integración e interoperabilidad con API's y microservicios, optimizar la eficiencia y la capacidad del sistema, garantizando así un servicio de calidad para los administradores e inversionistas.
- **Fortalecimiento de la seguridad perimetral:** En línea con el compromiso de garantizar la continuidad operativa, se realizó la adquisición e implementación de otro dispositivo firewall configurado en alta disponibilidad. Esta iniciativa estratégica tiene como objetivo principal mejorar la resiliencia del sistema de seguridad, representando un paso significativo hacia adelante en la capacidad para hacer frente a posibles amenazas y asegurar la integridad y disponibilidad de los servicios.
- **Actualización de la infraestructura de red:** Con el objetivo de fortalecer y optimizar la infraestructura tecnológica se ha realizado la actualización de los switches Core, asegurando así un desempeño óptimo y una mayor estabilidad en las operaciones.
- **Automatización de procesos:** Se han implementado soluciones tecnológicas para automatizar algunos procesos reduciendo la intervención manual. Esta iniciativa ha

permitido reducir significativamente el tiempo y los recursos necesarios para llevar a cabo estas tareas, al tiempo que mejora la precisión y fiabilidad de los resultados obtenidos.

- **Indicadores y Desempeño**

Durante el transcurso del año los indicadores del área de tecnología han sido satisfactorios y se han mantenido dentro de los niveles de servicio acordados.

Es importante destacar que, gracias a las medidas de seguridad implementadas y a la diligencia del equipo, no se han presentado incidentes que incluyan pérdida o modificación no autorizada de la información.

En resumen, el año 2023 ha sido testigo de avances en el ámbito tecnológico para la Titularizadora, a través de la ejecución de proyectos estratégicos y el cumplimiento de los objetivos de innovación y transformación digital.

Mirando hacia el futuro, se refirma el compromiso con la evolución tecnológica y la mejora continua, con el firme propósito de seguir impulsando el crecimiento de la Compañía en un entorno empresarial cada vez más dinámico y competitivo.

(XVI) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes

A. ASPECTOS REGULATORIOS

- **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022-2026 “COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA”**

El 19 de mayo de 2023 entró a regir la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, con los objetivos trazados por el Gobierno Nacional para el desarrollo económico del país. Entre los principales artículos que tienen incidencia o impacto en el sector financiero y bursátil, se destacan aquellos relacionados con: (a) el impulso al desarrollo de los instrumentos para la inclusión financiera y crediticia de la economía popular, la promoción de las finanzas verdes, la innovación y el emprendimiento en cabeza del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP); (b) el Esquema de Datos Abiertos para la inclusión financiera y crediticia; (c) el derecho del consumidor financiero a la portabilidad financiera para solicitar el traslado de los productos financieros que tenga en una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a otra; (d) las Sociedades por Acciones Simplificadas como Emisor de Valores, permitiéndose que tales sociedades puedan inscribir valores en el RNVE y negociarlos en la Bolsa de Valores según lo determine el MHCP; (e) la creación de la Unidad de Valor Básico -UVB; (f) en cuanto a los instrumentos de financiación para proyectos de infraestructura pública, se contempla la posibilidad de que las entidades territoriales destinen recursos mediante instrumentos de gestión y financiación del suelo,

como la titularización del impuesto predial; y (g) la modificación del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, en cuanto a la integración de las Juntas Directivas de los Emisores de Valores promoviendo la participación de las mujeres en las juntas directivas de las empresas en las cuales el Estado tiene participación.

- **REFORMA PENSIONAL**

Durante el año 2023, se radicó ante el Congreso de la República el proyecto de ley No. 293 de 2023 “Por medio de la cual se establece el Sistema de Protección Social Integral para la Vejez, Invalidez y Muerte de origen común, y se dictan otras disposiciones”. La propuesta presentada por el Gobierno pretende crear un sistema de pilares para garantizar la protección social integral para la vejez, la invalidez y la muerte, frente a la cual el Ministerio de Hacienda y Crédito Público presentó un concepto fiscal positivo. A la fecha, la reforma pensional pasó su primer debate en el Senado y se radicó la ponencia positiva para segundo debate. Sobre el particular, es de señalar que dentro de los 94 artículos aprobados en esta primera fase del trámite del proyecto, se destacan los siguientes aspectos: (i) se contempla un sistema único estructurado en cuatro pilares: solidario, semicontributivo, contributivo y ahorro voluntario; (ii) respecto del pilar contributivo y con relación a los aportes, se determina que todas las contribuciones hasta los tres salarios mínimos se coticen en Colpensiones, mientras que los recursos por encima de ese valor se destinarían a las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) o fondos privados, en cuanto a su impacto diversos actores señalan que traería una reducción significativa en el ahorro privado sin ser sostenible a futuro; (iii) frente al pilar solidario se contempla otorgar a los mayores de 65 años que no pueden pensionarse, una renta básica equivalente a la fecha a \$223.800; (iv) en el pilar semicontributivo, las personas mayores de 65 años, que tienen un mínimo de 150 y un máximo de 999 semanas cotizadas en Colpensiones o ahorros en su cuenta individual en una AFP, pero que no les alcanza para pensionarse, recibirán una renta vitalicia; (v) frente al pilar de ahorro voluntario, el proyecto permite a la población que tiene mayores ingresos, hacer aportes adicionales para obtener una mejor pensión; (vi) finalmente, se propone la creación de un fondo de ahorro del pilar contributivo administrado por Colpensiones. El alcance y contenido final de la Reforma Pensional es relevante para el mercado de valores dado el rol protagónico que cumplen los fondos de pensiones.

- **GARANTÍAS APLICABLES A BONOS HIPOTECARIOS Y TÍTULOS EMITIDOS EN LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN**

De otra parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto No. 347 de 2023 mediante el cual se modificaron las condiciones en las que se entregan garantías para bonos hipotecarios que financian cartera hipotecaria y leasing habitacional. De conformidad con este Decreto, se contempla que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG), otorgue garantías a los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria y de leasing habitacional y a los títulos

emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de leasing habitacional, que se emitan sobre cartera originada por los establecimientos de crédito desde el 9 de marzo de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con la disponibilidad de recursos que se destinen para el efecto.

- **EXCEPCIÓN DEL PAGO DE DERECHOS DE OFERTA A EMISIONES DE INSTRUMENTOS DE CONTENIDO CREDITICIO VERDES**

En el mes de abril de 2023, la Superintendencia Financiera expidió la Resolución No. 0586 mediante la cual se establece el régimen de derechos de inscripción, oferta pública y liquidación de la cuota anual que deben pagar las entidades y valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE). En particular, se destaca que la Resolución en mención dispone en relación con los derechos aplicables a la autorización de ofertas públicas, que para aquellas emisiones de instrumentos de contenido crediticio verdes, entendidos como los valores en los que los recursos son destinados exclusivamente a financiar o refinanciar, ya sea en parte o totalmente, activos o proyectos que contribuyan al logro de objetivos ambientales, incluyendo, entre otros, los climáticos, y los de conservación de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos, las mismas estarán exentas del pago de derechos de oferta, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones: (i) Que el emisor dé cumplimiento, en su prospecto de información, a los requisitos previstos en la Circular Externa 20 de 2022, incorporada en la Circular Básica Jurídica de la SFC; (ii) Que el emisor cuente con un concepto externo que revise y confirme la alineación de su valor con las actividades económicas o activos y los criterios de elegibilidad correspondientes incluidos en la Taxonomía Verde de Colombia; o del cumplimiento de estándares internacionales y/o indicadores, de aquellas actividades económicas o activos que no están cubiertos por la Taxonomía Verde de Colombia, en los términos de la Circular antes referida.

- **AJUSTES CAPITAL MÍNIMO SOCIEDADES TITULARIZADORAS DE ACTIVOS HIPOTECARIOS Y PROCESOS DE TITULARIZACIÓN**

Finalmente, en el mes de noviembre de 2023 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público divulgó un proyecto de decreto con el fin de efectuar modificaciones relacionadas con los fondos de inversión colectiva, los sistemas de cotización de valores extranjeros y las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios. Sobre el particular, es de resaltar que mediante este Decreto se modificaría el artículo 2.21.1.2.1 del Decreto 2555 de 2010 en materia de graduación de capital mínimo de las titularizadoras hipotecarias para que el mismo no sea objeto de ajuste por la inflación sino de acuerdo con el volumen de activos bajo administración, de conformidad con los criterios establecidos en tal decreto. Así mismo, este proyecto de decreto incorpora ajustes relativos a procesos de titularización, específicamente sobre la denominación del monto de la emisión de las titularizaciones hipotecarias y al plazo aplicable para titularizaciones con libro de ofertas. El 29 de noviembre de 2023 concluyó la etapa de comentarios.

- **ASPECTO CORPORATIVO**

Se ha continuado con la aplicación del Decreto 398 de 2020, el cual mantuvo su vigencia una vez finalizada la emergencia sanitaria, a través del cual se reglamenta lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados. Esta norma fue tenida en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos de la Compañía durante el año 2023.

Finalmente, las siguientes Circulares Externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”) durante el año 2023 han tenido relación con actividades de la Compañía:

En lo relacionado con instrumentos financieros, la SFC expidió la Circular Externa No. 001 de 2023 con el objetivo de impartir instrucciones relativas a los derivados de crédito que pueden celebrar las entidades vigiladas (EV), para lo cual modificó el Capítulo XVIII (Instrumentos Financieros Derivados y Productos Estructurados) de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) con el fin de permitir explícitamente la celebración de derivados de crédito por parte de las EV con agentes del exterior autorizados. A su vez, realizó modificaciones al Sistema Integral de Administración de Riesgo (SIAR) y a las reglas relativas al sistema de administración de riesgo de mercado a fin de instruir a las EV para que den cumplimiento a las reglas en materia de administración de este riesgo cuando celebren derivados de crédito. La expedición de esta Circular surgió con el fin de atender lo dispuesto en la Resolución Externa 10 de 2022 por parte de la Junta Directiva del Banco de la República, la cual permite que las EV realicen derivados de crédito en los términos previstos en la referida Resolución.

- En materia de control interno y gobierno corporativo, la SFC emitió la Circular Externa No. 008 de 2023, a través de la cual se impartieron instrucciones sobre el Sistema de Control Interno (SCI) de las EV. Sobre el particular, es de señalar que la Circular sustituye integralmente el capítulo IV del título I de la parte I de la Circular Básica Jurídica correspondiente a las instrucciones en materia de SCI de las EV, define los componentes del SCI, así como las responsabilidades en este sistema, implementa el modelo de tres líneas para promover la creación de estructuras de gobierno y procesos que contribuyan a la materialización de los objetivos estratégicos de las EV y faciliten la gestión de los riesgos, entre otros aspectos. Por lo anterior, las EV cuentan con el plazo de un año, contado a partir de la expedición de la Circular, para implementar las nuevas medidas otorgadas y dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por la SFC.
- Así mismo, se expidió la Circular Externa 011 de 2023 mediante la cual la SFC modificó la metodología de cálculo de la exposición crediticia en operaciones con instrumentos financieros derivados y productos estructurados, con el objetivo de promover una adecuada medición y gestión del riesgo de crédito en estas operaciones conforme la aproximación estandarizada del Comité de Supervisión Bancario de Basilea (BCBS).

Igualmente, a partir de esta Circular, se modificaron las instrucciones en materia del cálculo de la duración de los instrumentos de renta fija pactados en tasa flotante, de acuerdo con los lineamientos del BCBS en materia de administración del riesgo de mercado asociado a las tasas de interés.

- En el marco del proceso de convergencia hacia estándares internacionales y mejores prácticas en la gestión del riesgo de liquidez, se expidió la Circular Externa 013 de 2023, a través de la cual la SFC adoptó el concepto de “depósitos operativos” para los depósitos a la vista de clientes mayoristas del sector real, fondos de inversión colectiva abiertos sin pactos de permanencia y entidades financieras vigiladas e incrementó para estos depósitos temporalmente el factor de ponderación del 0% al 25% en el cálculo del CFEN, a partir del 30 de septiembre de 2023 y hasta el 31 de agosto de 2025, con el objeto de bajar la presión que tiene el mercado en temas de liquidez.

B. ASPECTOS LEGALES

- **ENCUESTA CÓDIGO PAÍS**

En cuanto a los aspectos legales se refiere, la Titularizadora Colombiana S.A. efectuó el Reporte de Implementación de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2023 e implementó durante ese período los estándares de buen gobierno que le son aplicables en atención a las recomendaciones del nuevo Código País, los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno de la Compañía.

- **EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE**

Para el 2023 no se renovó la calidad de Emisor Conocido y Recurrente (ECR) teniendo en cuenta que si bien la Titularizadora ha realizado las emisiones requeridas para ostentar tal reconocimiento durante los últimos tres (3) años, el valor total de las mismas fue inferior al requerido en el subnumeral 6.1.6 de la Circular Básica Jurídica.

- **RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento IR de Renta Fija y Títulos de Participación, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2023 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia.

- **LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS**

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 788 del Código de Comercio (adicionado por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013) se deja expresa

constancia de que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

- **EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

La Titularizadora respecto al numeral 2º de la Ley 603 de 2000, durante el próximo año, continuará consolidando los objetivos y metas definidas desde su Junta Directiva, los cuales le permitirán continuar comprometiéndose cada vez más en el proceso de movilización de activos para el crecimiento del país, y para mantenerse como una entidad sólida, eficiente y líder del sistema financiero.

II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos

Respecto de la existencia y/o situación actual de los litigios, procesos judiciales y administrativos, en los que sea parte la Titularizadora, y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera, nos permitimos manifestar que, al 31 de diciembre de 2023, no se tiene conocimiento sobre la existencia de litigios o procesos judiciales y administrativos a favor o en contra de la Titularizadora.

- **CONTINGENCIAS JURÍDICAS**

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la Compañía durante el año 2023, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos

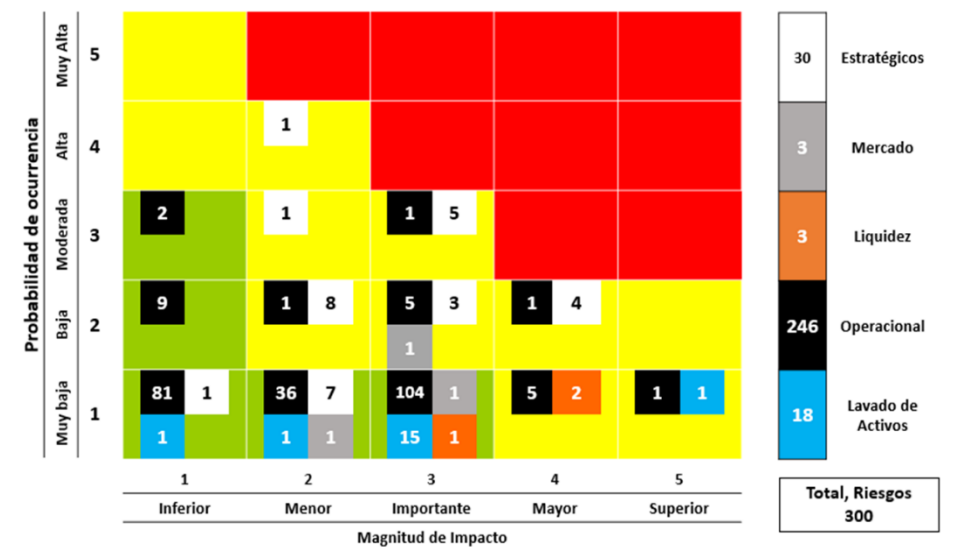


GRÁFICO 29. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

FUENTE: ELABORACIÓN TC- FECHA CORTE: DIC/23

Para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

Gestión de Riesgo Estratégico

Se entiende por Riesgo Estratégico, los eventos que pueden amenazar la consecución de las metas de planeación de la Titularizadora. Para el 2023 no se materializó ninguno de estos riesgos.

CUADRO 15. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS

Categoría	Efecto	Procesos Impactados por Riesgo	Mitigantes
Activos Subyacentes Titularizaciones Carteras de Crédito	Deterioro en la calidad de las carteras, disminución en colocaciones, posibles deterioros en tiempo de recuperación de garantías	Monitoreo de Cartera/ estructuración	Las acciones de mitigación se relacionan específicamente en los riesgos analizados en la matriz subsiguiente
Activos Subyacentes Titularización Inmobiliaria	Afectación pagos de arriendo, disminución de flujos de caja por periodos de gracia y alivios; desvalorización de activos, renegociación de contratos, incremento de la vacancia, congelación de negocios, efectos estructurales sobre demanda de largo plazo	Administración Inmobiliaria	
Originadores	Afectación del balance originadores, menor apetito por titularización	Estructuración / Planeación Estratégica	
Mercado de Valores	Apetito de inversionistas por titularizaciones, incremento en las primas de riesgo de los títulos	Recursos Financieros/ colocación emisiones/ estructuración/ PLANEACIÓN ESTRATEGICA	
Emisiones vigentes	Titularizaciones de Carteras: Posible materialización de riesgo de crédito, caída en la valoración de residuales Titularización Inmobiliaria: Disminución del mercado secundario de títulos, disminución en el valor de los títulos	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones	
Rentabilidad Corporativa	Disminución en volumen de negocios, desvalorización de portafolio de inversiones, vacancia de inmuebles propios	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones/ estructuración/ PLANEACIÓN ESTRATEGICA	

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Titularización hipotecaria		16.5 Billones de pesos de activos hipotecarios bajo manejo en el año 2021	Menor espíritu de originadores por titularización. *Volatilidad en el mercado de capitales *Tasas de colocación títulos hipotecarios *Disminución de colocaciones hipotecarias *Deterioro de indicadores de calidad de cartera *Alternativas de fondeo no tradicional	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Titularización como herramienta de gestión de balance de los originadores (CFEN) 2. Titularizaciones como Activos Líquidos de Alta Calidad 3. Mejoramiento crediticio externo: garantías públicas 4. Promoción titularizaciones con originadores de naturales públicas 5. Desarrollo de productos alternativos: ESG o con estructuras que sigan cierto tipo de riesgo 6. Consolidación de carteras en balance Titularizadores	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media
			*Disaceleración económica y sectorial *Deterioro indicadores macroeconómicos (inflación, desempleo, bajo crecimiento, entre otros)	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Diversificación de activos titularizados 2. Internacionalización 3. Promoción de política pública de coberturas a las tasas de interés hipotecarias 4. Titularización de carteras morosas - TECH. 5. Emisiones alternativas 6. Exploración de nuevas estructuras 7. Derivados	3	3	9	Importante	Moderada	Media
			Riesgo de Liquidez emisiones vigentes: No pago de gastos e intereses de los títulos hipotecarios	Operativo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	3,00	1,00	3	Importante	Muy Baja	Baja	1. Monitoreo diario del comportamiento de la cartera 2. Extensión de mejoras crediticias: cobertura temporal de liquidez adicional 3. Operativización de mecanismo de coberturas parcial	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
			Disminución espíritu inversionistas institucionales por: *Riesgo hipotecario *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido *Incertidumbre de resultado de reformas - Reforma pensional *Incertidumbre de licitación del manejo de recursos pensionales públicos	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de la cartera titularizada e hipotecaria y de los títulos hipotecarios 2. Redefinición de los criterios de selección de créditos 3. Innovación en estructuras financieras: ESG o con estructuras que sigan cierto tipo de riesgo; Porcentaje de fondeo al originador o precio de compra de la cartera 4. Inversionistas Internacionales / Retail	4	2	8	Mayor	Baja	Media

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Crecimiento (C)	Titularización Inmobiliaria	\$1 Billón de pesos de activos inmobiliarios bajo manejo en el año 2027	No pago arrendamientos	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	1,00	4	Mayor	Muy Baja	Media	1. Concentración en arrendatarios con solvencia financiera 2. Gestión activa de caja del vehículo	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
			Devaluación de activos	Financiero	Inmobiliario	5,00	2,00	10	Superior	Baja	Alta	1. No materialización de pérdidas 2. Oportunidades de compra 3. Metodología de Análisis	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
			Renegociación de contratos, Terminaciones anticipadas	Operativo	Inmobiliario	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Activa promoción comercial de inmuebles vacantes 2. Ajustes en contratos condicionados a mejoramiento del entorno	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
			Demanda por espacios inmobiliarios comerciales	Operativo	Inmobiliario	4,00	2,00	8	Mayor	Baja	Media	1. Análisis de situación financiera de arrendatarios y negocios subyacentes 2. Reforzo en activos alternativos	3	2	6	Importante	Baja	Media
			Bajo apetite de inversionistas por: *Baja rentabilidad frente a otras alternativas de inversión *Incremento de las tasas de interés del mercado *Impacto metodológica de valoración a precios de mercado * Migración a la red de renta variable *Ceyentura sector inmobiliario *Comportamiento otros fondos inmobiliarios y afectación del mercado de títulos	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4,00	4,00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de los activos inmobiliarios del vehículo 2. Profundización inversionistas retail 3. Estrategia de diferenciación del vehículo frente a otros fondos inmobiliarios 4. Exploración de otros vehículos inmobiliarios (multifamily, distres) 5. Exploración nuevas formas de emisión 6. Evaluación de mercados internacionales 7. Esquema de comisión alineado con los intereses de los inversionistas	3	3	9	Importante	Moderada	Media
			Gestión de deuda por tasas de interés al alza	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos	3,00	5,00	15	Importante	Muy Alta	Alta	1. Estrategia de endeudamiento a tasa fija frente a pasivamos de tasas de interés al alza. 2. Desinversiones para disminuir el monto de la deuda 3. Créditos sintéticos	2	4	8	Menor	Alta	Media

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Titularización Otras Carteras		12.5 Billones de pesos de activos bajo manejo en otras Carteras en el año 2027	Disminución de interés originadores en titularización	Financiero	PLANEACION ESTRATEGICA/ MERCADO COLOCACION/ ESTRUCTURACION	2,00	4,00	8	Menor	Alta	Media	1. Emisiones de titularización de Carteras de consumo con originadores bancarios 2. Desarrollo de emisiones de Cartera comercial y flujos futuros	2	2	4	Menor	Baja	Media
			Deterioro de activos subyacente y Carteras	Financiero	Monitoreo de Carteras Recuperación de activos/ RELACION CON INVERSIONISTAS	3,00	3,00	9	Importante	Moderada	Media	1. Suspensión temporal mecanismos revolventes de emisiones vigentes 2. Ajustes en los criterios de selección de Carteras para compra revolventes y nuevas titularizaciones 3. Monitoreo diario del comportamiento de activos subyacentes de titularizaciones vigentes 4. Estrategia de segmentación de activos y originadores por riesgo y desempeño	2	2	4	Menor	Baja	Media
			Cuidado en apoyo de inversionistas por: *Titularizaciones de otras Carteras *Tamaño emisión *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido *Incertidumbre de resultado de reformas *Deterioro condiciones macroeconómicas	Financiero	- Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Estrategia de comunicación inversionistas 2. Profundización colocaciones privadas 3. Inversionistas Internacionales 4. Inversiones con contenido ESG o nuevas estructuras de acuerdo a prácticas internacionales	2	2	4	Menor	Baja	Media
Desarrollo Mercado Títulos Hipotecarios		Dinámico mercado secundario de títulos senior y subordinado	Incremento en prima de liquidez de los TIPS	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	2,00	4,00	8	Menor	Alta	Media	1. Ranking colocadores en negociación mercado secundario 2. Liquidez inversionistas retail desde el portafolio de inversiones de TC	2	3	6	Menor	Moderada	Media
			Menor atractivo por retención de subordinados	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	3,00	3,00	6	Importante	Baja	Media	1. Inversionistas Internacionales o locales 2. Exploración nuevas estructuras	2	2	4	Menor	Baja	Media

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Gestión del Riesgo (GR)	Optimización Estructuración financiera	Maximización de porción colocada de los emisores en el mercado	Mayor atractivo por retención de posiciones subordinadas	Financiero	- Estructuración - Monitoreo de Cartera - Recuperación de Activos	3,00	3,00	9	Importante	Moderada	Media	1. Gestión directa con los calificadores de riesgo para ajustar en metodología de calificación. 2. Incrementar la disponibilidad de información sobre el comportamiento de los deudores 3. Estructuras de titularización para la gestión de balance de los originadores	2	2	4	Menor	Baja	Media
		Mejoramiento caso de negocio originador	Mayor colocación de titularizaciones	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Estructuración	4,00	4,00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Transformación caso de negocio (Ponderación beneficios titularización) 2. Venta de títulos subordinados 3. Presentación de los beneficios en los indicadores de fondos y liquidez resultantes de la titularización 4. Inversión con contenido innovador de acuerdo a prácticas internacionales para atraer a nuevos inversionistas	3	3	9	Importante	Moderada	Media
		Riesgo País	Riesgo país soportado por: *Impago de la deuda soberana *Reducción calificación Colombia *Cambios drásticos de política económica *Inestabilidad jurídica y tributaria *Reformas estructurales (laboral, pensional, salud)	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - PLANEAION ESTRATEGICA/ COLOCACION - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	5,00	3,00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Internacionalización 2. Seguimiento variables por parte de expertos nacionales e internacionales 3. Amplio respaldo patrimonial a través de posiciones líquidas 4. Cupos de saneamiento con el sector financiero amplio	4	2	8	Mayor	Baja	Media
		Riesgos ASG	Riesgos como: *Cambio climático *Terremoto *Pandemia *Corrección *Prácticas laborales inadecuadas *Revoltes sociales	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4,00	2,00	8	Mayor	Baja	Media	1. Construcción Política y estrategia de sostenibilidad 2. Inversión en estructura ESG 3. Plan de manejo de emergencias 4. Procedimiento de Contingencia 5. Implementación del programa "Pienso verde"	3	2	6	Importante	Baja	Media

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Eficiencia (E)	Optimizar el costo del proceso de titularización	Costo alto de titularización competitivo con alternativas de fidecos	Costo de titularización no competitivo	Operativo	Todos los procesos Misionales y de Soporte	5,00	3,00	15	Superior	Moderada	Alta	1.Títulos senior segmentados por duración para maximizar demanda 2. Emisiones en segundo mercado	3	3	9	Importante	Moderada	Media
			Disminución de la calidad de la gestión operativa de las emisiones	Operativo	Monitoreo de Cartera Recuperación de Activos	3,00	1,00	3	Importante	Muy Baja	Baja	1. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 2. Procesos estandarizados, documentados y con aplicación del SOG-ISO 9001	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
	Desarrollo de estándares generales para la industria hipotecaria	Estandarización y Mejores Prácticas	Dispersión de las entidades administradoras en implementación de prácticas y procesos regidos por la TC	Operativo	- Monitoreo de Cartera - Recuperación de activos	2,00	2,00	4	Menor	Baja	Media	1. Ejecución de procesos de certificación y recertificación de entidades	1	1	1	Inferior	Muy Baja	Baja
	Eficiencia operativa interna	50% Costos Op./ Mg Op.	Ineficiencia en la gestión, presupuesto y control de costos tanto de la TC como de las universalidades Disminución ingresos operativos	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración de compras y servicios - Administración del Presupuesto	4,00	4,00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Promover emisiones de volúmenes altos y de duración larga. Focalizar los esfuerzos en proyectos viables y de alto ingreso 2. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 3. Seguimiento manual a la ejecución presupuestal 4. Establecimiento y aplicación de políticas de desarrollo y de evaluación del desempeño. 5. Procesos estandarizados, documentados y con aplicación del SOG-ISO 9001	3	3	9	Importante	Moderada	Media
Fortalecimiento Institucional (I)	Desarrollo Recurso Humano	Recurso humano capacitado, según estándares de sociedad. Altamente motivado. Orientado al logro.	* Presupuesto limitado para realizar planes de capacitación * Pérdida de funcionarios clave * Falta de comunicación y definición de prioridades	Operativo	- Estructuración - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera - Administración de Recursos Financieros	2,00	3,00	6	Menor	Moderada	Media	1. Rotación de actividades entre funcionarios de las áreas 2. Definición y aplicación de programas de reemplazo en todos los cargos críticos de la compañía 3. Aplicación de políticas y procedimientos para la documentación de los procesos 4. Establecimiento y aplicación de políticas de desarrollo, evaluación del desempeño y de retención del talento humano 5. Metas de formación continua	2	2	4	Menor	Baja	Media
	Tecnología y Control Interno	Mejoramiento Continuo	Presupuesto limitado para aversos proyectos de tecnología y automatización de procesos de control interno	Financiero	- Estructuración - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera - Administración de Recursos Financieros	3,00	3,00	9	Importante	Moderada	Media	1. Funcionarios de las áreas de tecnología y control interno con conocimiento adecuado de los procesos y actividades de la compañía. 2. Proyecto de automatización de procesos	2	2	4	Menor	Baja	Media
	Jurídica	Desarrollo sistema flexible con control del riesgo y transparencia	Incumplir leyes y regulaciones	Operativo	Gestión Jurídica	5,00	1,00	5	Superior	Muy Baja	Media	1. Actualización normativa y asesoramiento especializado.	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inherente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Rentabilidad (R)	Rentabilidad Accionista	ROE > 15%	No realización de emisiones Disminución de comisiones Ineficiencias en la gestión, presupuesto y control de costos.	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto	5,00	3,00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Estrategia de reconstrucción mercados de transacciones 2. Maximizar volumen de emisión y duración en estructuras 3. Focalizar los esfuerzos en proyectos viables y de altos ingresos 4. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control deficiencias en toda la organización 5. Seguimiento mensual a la ejecución presupuestal 6. Optimización y actualización permanente de los procesos	4	2	8	Mayor	Baja	Media
			Baja Rentabilidad Portafolio	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Utilización del capital para nuevos productos y negocios 2. Monitoreo y seguimiento a escenarios de planeación estratégica para la identificación de oportunidades de negocio 3. Investigación y desarrollo de nuevos productos 4. Aplicación de políticas de generación de nuevos ingresos 5. Diversificación de activos	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja
	Optimización Uso de Capital	Uso Alternativo de Capital	Suficiencia de capital mínimo / arbitraje con otras entidades que tengan permitido titularizar / Escenario de inflación alta	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero - Gestión Jurídica	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Retención de utilidades 2. Solicitud capitalización a los accionistas 3. Posibilidad de liberación utilidades retenidas en ORI 4. Seguimiento metas de titularización 5. Planteamiento problemáticas de la regulación a las instituciones pertinentes 6. Estrategias de restablecimiento del patrimonio	4	2	8	Mayor	Baja	Media
			Riesgo de Mercado	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero	3,00	3,00	9	Importante	Moderada	Media	1. Definición y aplicación de los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado 2. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control deficiencias para toda la organización 3. Seguimiento continuo a los indicadores Eficiencia, EVA y ROE 4. Análisis de la implementación de instrumentos financieros derivados de cobertura	2	2	4	Menor	Baja	Media

Gestión de Riesgo Operacional

La gestión de riesgos operativos de la Titularizadora está alineada con la estrategia, al cumplimiento de los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia y las definiciones de mejores prácticas de la industria. Es parte estructural del modelo de gobierno y transversal a todos los procesos de la organización.

En el año 2023, la Gerencia Desarrollo Organizacional y Cumplimiento enfocó sus esfuerzos en cumplir las directrices emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, para actualizar la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995). Este proceso finalizó en mayo 2023, con la transformación del sistema de riesgos Operacional (SARO), mediante la implementación del Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades exceptuadas del SIAR (SARE). Esta implementación generó mejoras metodológicas y de procesos.

En cuanto al perfil de riesgos operacionales de la organización al cierre del 2023, se evidencia una adecuada gestión, teniendo en cuenta que el nivel de riesgo residual se ubicó en 2.06 que corresponde a un nivel de “Bajo Riesgo”, cumpliendo el perfil de apetito del riesgo establecido por la Junta Directiva.

En relación con el plan de continuidad de negocio, para este año se han concentrado los esfuerzos en fortalecer la capacidad de respuesta ante posibles interrupciones en las operaciones críticas. En consonancia con la estrategia se han implementado una serie de acciones dentro del marco del Plan de Continuidad de Negocio (PCN).

Se ha desarrollado una página de capacitación y socialización para los colaboradores. Esta iniciativa tiene como objetivo garantizar que todo el personal esté debidamente informado y preparado para actuar de manera efectiva en caso de una crisis empresarial.

En un esfuerzo por fortalecer la resiliencia operativa, se ha integrado un sistema crítico de negocio de valoración, conocido como Porfin, en el esquema de replicación y activación con dataguard. Esta adición estratégica garantiza que las funciones esenciales de valoración estén respaldadas por protocolos de contingencia sólidos.

También se llevaron a cabo pruebas planificadas sobre los aplicativos que respaldan la administración maestra. Estas pruebas, abarcaron diversos escenarios, desde la caída de proveedores de internet, hasta la restauración de bases de datos y la simulación de ataques cibernéticos. Esta iniciativa permitió evaluar la capacidad de recuperación y mejorar los protocolos de respuesta ante emergencias.

A través de las pruebas de contingencia se han identificado áreas de mejora en los procesos y procedimientos. Se han elaborado planes de trabajo para abordar estas

oportunidades, con el objetivo de optimizar la capacidad de recuperación y fortalecer la resiliencia empresarial.

Durante el periodo del año 2023, se materializaron 27 eventos de Riesgo Operacional cuya causa de materialización correspondió a errores en la ejecución y administración de procesos, fallas tecnológicas y clientes, productos y prácticas empresariales. Los planes para su tratamiento han permitido avances en la mitigación de riesgos, el mejoramiento continuo y la madurez del sistema de gestión.

Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT

En el 2023, en los esfuerzos de la compañía por fortalecer y mejorar el sistema de prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), se contrató un consultor externo especializado en la materia, para una revisión del Sistema de gestión, que identificó oportunidades de mejora, que se analizaron e implementaron durante el 2023.

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

- Actividades claves de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización.
- Fortalecimiento de los controles en la vinculación de terceros.
- La confirmación anual y validación del cumplimiento de la regulación por parte de los agentes colocadores de emisiones.
- Se evaluaron semestralmente los riesgos LA/FT y fueron revisados en conjunto con los líderes de los procesos que tienen mayor exposición al riesgo, actividad que permitió verificar la adecuada calificación de los riesgos. Además, se perfilaron las medidas de control aplicadas para la mitigación de estos riesgos y se validaron los niveles de riesgo residual con el fin de asegurar que se mantengan en los niveles de aceptación establecidos por la Compañía.
- Revisión anual al cumplimiento por parte de las entidades originadoras y administradoras de cartera
- Se enviaron oportunamente los reportes normativos a la UIAF y se atendieron los requerimientos de los entes de control relacionados con LA/FT.
- Revisión requisitos de proveedores en Vinculación.

Los principales riesgos asociados a LA/FT definidos en la Titularizadora, se encuentran en el factor de riesgo producto, los cuales consisten en tener vínculos en la operación con Deudores, Inversionistas o Terceros que se encuentren en listas restrictivas y titularizar inmuebles que presenten situaciones relacionadas con lavado de activos o extinción de dominio.

Estos riesgos son periódicamente monitoreados y se han aplicado los controles de manera adecuada, permitiendo mantener los riesgos en los niveles definidos por la Junta Directiva. Al cierre del 2023, el perfil de riesgos de LA/FT de la organización, se ubicó en 2.8 que corresponde a un nivel de “Bajo Riesgo”

Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez

- **Riesgo de Mercado**

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

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

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. **Gestión de balance:** Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El comité de gestión de activos y pasivos ALCO es el responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados como disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

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

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión de riesgos de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Titularizadora. La Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado que se encuentran incluidas en el Sistema de Gestión de Calidad en el Macroproceso de Administración de Recursos Financieros. Este manual define las responsabilidades al interior de la entidad, así como su interacción con otras áreas, con el objetivo de garantizar una adecuada administración del riesgo de mercado.

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Control Interno se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Gerencia. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Gerencia con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Gerencia que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Gerencia de manera previa a la negociación del producto. En este orden de ideas, Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado internacional/colombiano para estar en la capacidad de:

- Realizar diariamente pruebas sucias de desempeño para validar el modelo de riesgo de mercado utilizado.
- Medir la exposición al riesgo de mercado y el P&G a precios de mercado en forma diaria para los libros de tesorería.
- La Titularizadora ha segregado claramente las funciones de las áreas de tesorería: Front, Middle y Back Office.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXXI de la CBCF de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005.

La metodología interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo. De acuerdo con los siguientes aspectos:

- Período de Tenencia

El período de tenencia como el tiempo máximo en que se puede liquidar/cerrar la posición del portafolio en el mercado de capitales sin afectar el precio del subyacente en el mercado. Por lo tanto, el tiempo máximo depende de:

- Monto de la Posición
- Volumen de negociación diario de los títulos que conforman la posición.

De acuerdo con esta definición, la Titularizadora ha establecido el período de tenencia de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Naturaleza del Portafolio
- Límites internos para cada una de las posiciones.
- Volumen del mercado diario
- Relación límite posición/volumen diario del mercado.

La Titularizadora para efectos de calcular el valor en riesgo de mercado tiene en cuenta períodos de tenencia, sin embargo, de acuerdo con los Estándares Cuantitativos definidos para la presentación de Modelos Internos incluidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, el modelo debe emplear cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación, por lo que se tomará para el Portafolio de TIPS 10 días como período de tenencia para la estimación del VaR.

- Parámetros estadísticos

Para estimar los parámetros estadísticos, en el modelo utilizado por la Titularizadora se tiene una ventana móvil de mínimo 1004 datos. El número de observaciones efectivas obtenidas del mercado depende del producto

En los casos en que no existan suficientes datos históricos para la estimación del VaR, las series se han complementado creando series sintéticas. Las series sintéticas se crean haciendo uso de la descomposición de Cholesky de la matriz de covarianza, algoritmo que mantiene las siguientes propiedades muestrales al generar las series:

- Genera números aleatorios preservando la estructura original de correlaciones.
 - Crea una muestra que tiene aproximadamente la misma distribución que la original.
- Nivel de Confianza

La Titularizadora adopta el nivel de confianza estándar del mercado colombiano el cual es del 99%.

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

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

Dentro de los procesos de control y monitoreo de riesgos de mercado se elaboran informes diarios y mensuales que incorporan un análisis de las medidas de riesgo y permiten hacer seguimiento a los niveles de exposición al riesgo de mercado y a los límites legales e internos establecidos para la Titularizadora. Estos informes se toman como insumos para la toma de decisiones en los diferentes comités e instancias de la Titularizadora. De acuerdo con el modelo interno, el siguiente es un cuadro cuantitativo para el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2023 y 2022 (en pesos colombianos). Para el 2023 no se materializó ninguno de estos riesgos.

CUADRO 16. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO

VeR	2023	2022
Money Market	(560.636)	(597.745)
Deuda privada indexada	(343.1740.047)	(305.051.992)
Deuda privada TF	(1.600.035.361)	(584.899.814)
Deuda pública tasa fija	(16.816.149)	(11.790.622)
TIPS UVR y pesos / TECH	(2.146.993.120)	(1.110.523.380)

Deuda Pública UVR	(19.118.150)	(39.443.592)
Valor en Riesgo del Portafolio	(4.149.693.462)	(2.052.306.444)

Fuente: Elaboración TC

- **Riesgo de Liquidez**

Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. Para 2023 no se materializó este riesgo en la Compañía.

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

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

Para el riesgo de liquidez se tienen tres (3) riesgos en la matriz general de riesgos, dos (2) de los cuales tiene Impacto mayor, pero probabilidad de ocurrencia muy baja. Así mismo, también se tienen documentados las políticas y procesos para los riesgos de liquidez de la Compañía.

Se tienen documentados SARL de la Titularizadora y de las Universalidades, teniendo en el manejo de la liquidez necesaria según sea el caso, articulando el funcionamiento entre análisis de estrés, alertas, y planes de contingencia. Para el control y monitoreo de la liquidez de la Compañía, se utiliza el modelo estándar de la Superintendencia Financiera, la Compañía mantiene posiciones muy altas de liquidez teniendo en cuenta los Activos ajustados por Riesgo de Mercado, y la proyección de las bandas de 1 a 30 días y de 31 a 90 días, información que es presentada mensualmente al ALCO.

CUADRO 17. IRL- TITULARIZADORA COLOMBIANA – 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Razón IRL	Banda 1 - 7d	Banda 7 - 15d	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Noviembre	36.718%	40.916%	▼ 6.033%	▲ 905%
Diciembre	39.029%	40.700%	▲ 12.876%	▼ 1.599%

Razón IRL	Banda 1 - 7d	Banda 7 - 15d	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Noviembre	237.5%	249.1%	▲ 204.8%	▼ 121.3%
Diciembre	223.2%	249.2%	▲ 118.0%	▼ 100.8%

Fuente: Elaboración TC

Para el control y monitoreo de los SARL de las Universalidades, se desarrollan y presentan al ALCO indicadores de recaudo de las Universalidades con relación al recaudo histórico, y a los gastos de cada emisión para el control de la liquidez de estas. La información queda consignada como anexo en las actas del ALCO.

La Relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2023 y 2022 fueron 98% y 131% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. Dicha variación corresponde principalmente a la adquisición de títulos en circulación de los procesos de Titularización de la TIV V5 y TIV V6 durante el año 2023.

Sistema de Control Interno - SCI

El Sistema de Control Interno – SCI definido por la Titularizadora se ajusta en todos los aspectos a las exigencias normativas y regulatorias definidos por la Superintendencia Financiera y se encuentra estructurado alrededor de las políticas, principios, normas y demás procedimientos establecidos por la Junta Directiva. El SCI se mantiene actualizado y formalizado en cada uno de los elementos que lo integran, su aplicación sostenida apalanca el cumplimiento de los objetivos y metas corporativas, facilitan el desarrollo de las operaciones de la Compañía y brinda el marco de actuación para los funcionarios que hacen parte de la Titularizadora.

El SCI durante el año 2023 cumplió con los objetivos de control propios y requeridos por la Compañía y se reflejó en la aplicación rigurosa que se materializó en cada una de las áreas y procesos de la Compañía. A través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, se recibió retroalimentación sobre su desempeño, permitiendo la implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para su fortalecimiento.

De manera particular y de acuerdo con lo requerido por la circula externa 008 de 2023, la Administración en el 2023 definió plan de trabajo con el fin actualizar y ajustar el actual sistema de control interno a las exigencias normativas que contempla la mencionada circular que entrará en vigencia en el mes de mayo de 2024.

Para cada elemento que conforma el actual SCI la Titularizadora adelantó actividades particulares, entre las gestiones realizadas durante el 2023 se destacan las siguientes:

- **AMBIENTE DE CONTROL**

La Junta Directiva realizó el monitoreo periódico al cumplimiento de metas y planes trazados por la Compañía, aseguró que las iniciativas comerciales, de nuevos negocios y propuestas planteadas por la Administración, se desarrollaran bajo los principios de ética y transparencia, surtieran el proceso de evaluación y análisis previo por parte de las instancias al interior de la entidad y de los Comités definidos por la propia Junta para el apoyo de su gestión. Durante el 2023 se adelantó seguimiento al desarrollo de la planeación estratégica trazada por la Compañía, se analizaron y se evaluó el desempeño de cada una de las iniciativas que apalancan el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en el Plan 2027k y se mantuvo informada a la Junta Directiva sobre el avance y desarrollo de los planes y actividades que conforman el mencionado plan.

La Junta se mantuvo al tanto de la aplicación de las políticas de administración de inversiones, analizó los parámetros de remuneración de la Junta y de la Alta Gerencia, verificó el proceso de evaluación de los miembros de Junta, supervisó el cumplimiento de los estándares generales de buen gobierno, la gestión y administración de riesgos, la atención oportuna y adecuada sobre los requerimientos de entes de control. La Junta fue informada periódicamente por parte de los Comités que apoyan su gestión sobre el desempeño de las acciones adelantadas por la Administración, incluyendo lo relacionado con los elementos que conforman el sistema de control interno y los planes de acción realizados para su mejora continua.

Las políticas generales de gobierno, incluyendo el Código de Ética, se encuentran debidamente actualizados, divulgados y se surtió el proceso de capacitación anual sobre estos aspectos a todos los funcionarios de la Compañía.

En cuanto a la gestión del riesgo de fraude se contó con especial atención sobre el funcionamiento del Canal de Transparencia y con el asesoramiento del proveedor especializado que soporta la administración de la herramienta.

La revisión periódica de los procesos permitió mantener actualizados los respectivos manuales, fortalecer la documentación de actividades y controles claves; además, cumplir con los requerimientos establecidos por el Sistema de Gestión de Calidad adoptado por la Compañía.

La estructura organizacional se encuentra actualizada y ajustada a los requerimientos de negocio, de manera particular en el 2023 se complementó con el nombramiento del Vicepresidente de Negocios. Las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos están definidos, formalizados y actualizados. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con el plan 2023; además, se aplicó la evaluación al sistema de gestión de desempeño para todos los funcionarios de la Compañía.

- **GESTIÓN DE RIESGOS**

La Compañía cuenta con políticas, procedimientos y manuales que regulan y definen los procedimientos para la administración de los riesgos estratégicos, de liquidez, de mercado, de crédito, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Cada uno de los sistemas, permiten prevenir, evitar o disminuir la probabilidad de ocurrencia y los posibles impactos que se deriven por la materialización de eventos a nivel de negocio y de los procesos de la Compañía.

La gestión de riesgos cuenta con una estructura organizacional adecuada para la administración de los riesgos inherentes al proceso de titularización y se soporta como herramienta fundamental en la existencia de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos.

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, el Comité de Riesgos de Junta lideró la evaluación periódica sobre el cumplimiento de políticas y procedimientos requeridos para la medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Igualmente, estuvo informado sobre las acciones ejecutadas por la Administración para mantener los riesgos en los niveles y límites establecidos por la propia Junta Directiva y por las actividades de control realizadas por la segunda línea dentro del SCI.

Los sistemas de administración de riesgos aplicados por la Compañía y bajo su marco metodológico, permiten la identificación, evaluación y valoración oportuna de los riesgos actuales y aplicar medidas de mitigación necesarias para mantener los niveles de riesgos dentro de límites de tolerancia determinados por la Junta Directiva.

De manera particular, durante el año 2023 se finalizaron los planes de trabajo que la Administración definió para la implementación de la circular externa 018 de 2021 sobre el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE).

- **ACTIVIDADES DE CONTROL**

Durante el año 2023 se adelantaron revisiones y actualizaciones a los manuales de los procesos de la Compañía, actividad que corresponde al despliegue metodológico del sistema de gestión de calidad y que a través de la autoevaluación que realizan los líderes de proceso permite identificar, ajustar y mantener formalizados los mecanismos de control que se aplican en todas las actividades de la Titularizadora.

A nivel de las aplicaciones que soportan la administración de los activos titularizados, la gestión de portafolio de inversiones y el registro y generación de información contable y financiera, se realizaron los procesos de actualización de versiones y ajustes según los requerimientos de la Compañía, validando en todo momento que los controles generales

de tecnología aseguraran la suficiencia, exactitud, autorización y validez de la captura y procesamiento de datos. Las evaluaciones tanto internas como las realizadas por entes de control reportaron resultados adecuados.

Se cumplieron con los planes de trabajo trazados para la gestión tecnológica, ciberseguridad y seguridad de la información, acciones que permitieron verificar periódicamente la estructura de control que requieren estos elementos y que, por su relevancia durante el año, estuvieron sujetos a revisiones independientes con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y normas que los rigen. Estas evaluaciones evidenciaron un grado de madurez adecuado de la práctica aplicada por la Compañía respecto a los estándares y requerimientos existentes.

En desarrollo de las iniciativas estratégicas y habilitadores para el cumplimiento de objetivos corporativos, se adelantaron proyectos de automatización en las áreas contables, de titularización y administración inmobiliaria, asegurando en todos los casos la eficiencia en la ejecución de tareas y el adecuado diseño y aplicación de medidas de control que aseguran el cumplimiento de los principios que enmarcan el sistema de control interno de la Compañía.

- **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

La Titularizadora cuenta con políticas de administración y gestión de la información, alineadas con el modelo de control interno e implementadas mediante procesos basados en modelos de buenas prácticas y en cumplimiento de los lineamientos normativos.

Así mismo, con el sistema de gestión de seguridad de la información y ciberseguridad (SGSI), se ha establecido como objetivo fortalecer la protección de la información, preservando su confidencialidad, integridad y disponibilidad.

Dada la importancia de proteger la información y gestionar el riesgo cibernético la Compañía dedica los recursos en fortalecimiento de controles, para ello, ofrece a los clientes y partes interesadas, transparencia y seguridad en la información que se produce y transmite, principalmente en el portal WEB.

Durante el 2023, se destaca la realización de pruebas de seguridad, tales como Ingeniería Social, Ethical, Vulnerabilidades y de un escenario de crisis cibernética, las cuales permiten identificar oportunamente debilidades y gestionarlas, tanto para fortalecimiento de la infraestructura como en la cultura de seguridad.

- **MONITOREO**

La supervisión continua que realizan los dueños de proceso, así como el seguimiento periódico realizado por Presidencia, permitieron verificar la calidad del desempeño del sistema de control interno y validar el cumplimiento de los objetivos de control.

Dentro de los resultados del monitoreo aplicado por los líderes de procesos se encuentran los indicadores de mejoramiento continuo y de cumplimiento de los planes de acción que desde el sistema de gestión de calidad se definieron, aspectos que reportaron al cierre del año un desempeño adecuado. Las acciones correctivas y de mejora resultantes de las evaluaciones aplicadas a los procesos estuvieron sujetas a seguimiento y monitoreo permanente no solo a nivel de direcciones sino del propio Comité de Calidad.

En relación con el monitoreo y evaluación independiente del sistema de control interno, este se realizó considerando los enfoques de revisión que brindó la revisoría fiscal, la auditoría externa que evalúa el SCI aplicable sobre las universalidades que administra la Compañía y la dirección de control interno dentro de su rol de tercera línea.

Los órganos de control anteriormente señalados se mantuvieron acorde con sus planes de trabajo 2023 aprobados previamente por el Comité de Auditoría, monitoreo específico sobre el desempeño del SCI y con reportes periódicos compartidos con la Administración. Igualmente, se contó con la participación de proveedores expertos que apoyaron la revisión de los procesos de tecnología, seguridad de la información y ciberseguridad.

El Comité de Auditoría a través de sus sesiones ordinarias, conoció las metodologías, planes y alcances de revisión definidas por la Revisoría Fiscal, Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno; igualmente, el desarrollo de estas evaluaciones y sus resultados fueron compartidos con el Comité de Auditoría, quién se pronunció sobre los planes de acción definidos por la Administración y se mantuvo informado sobre el avance en el cierre de las recomendaciones.

Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero

I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación

En este apartado se señala que debido a que la Titularizadora no tiene bonos ni acciones listadas en los sistemas de negociación, no se resaltan desempeños ni volúmenes transados en este numeral.

II. Participación en el capital de la Titularizadora

- **Accionistas y beneficiarios**

La Titularizadora, tiene un total de ocho (8) accionistas quienes son propietarios de acciones nominativas y ordinarias, dentro de los cuales cuatro (4) tienen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social de la Compañía, como a continuación se detalla:

CUADRO 18. COMPOSICIÓN ACCIONARIA.

A diciembre de 2023	Total
Bancolombia S.A. -----▶	26,98%
Banco Caja Social S.A. -----▶	26,85%
Banco Davivienda S.A. -----▶	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A. -----▶	12,65%
Scotiabank Colpatría S.A. -----▶	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A. -----▶	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A. -----▶	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A. -----▶	0,05%

Fuente: Elaboración TC

En el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que se incluye en el presente Informe, proveemos el detalle de la estructura de la propiedad de la Compañía, su composición accionaria actual e información sobre la distribución de dividendos para el periodo sujeto a reporte.

- **BANCOLOMBIA S.A.**

Bancolombia S.A., es un establecimiento bancario listado en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), así como en la Bolsa de Nueva York (NYSE), que tiene una participación del 26,98% en el capital social de la Titularizadora. Bancolombia hace parte del conglomerado financiero Sura – Bancolombia. De conformidad con la información publicada por Bancolombia, a diciembre de 2023, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 19. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC.

Bancolombia S.A.				
%Participación en el capital de la Titularizadora:		26,98%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Bancolombia				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Grupo de Inversiones Suramericana S.A.	235,012,336	0	235,012,336	24.43%
Fondo Bancolombia ADR Program	0	130,450,680	130,450,680	13.56%

Fuente: <https://www.grupobancolombia.com/relacion-inversionistas/inversionistas/estructura-accionaria>

- **BANCO DAVIVIENDA S.A.**

Banco Davivienda S.A. es un establecimiento bancario que tiene una participación del 26,85% en el capital social de la Titularizadora. Davivienda hace parte del conglomerado financiero Bolívar S.A. De conformidad con la información publicada por Banco Davivienda, a diciembre de 2023, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 20. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC.

Davivienda S.A.				
%Participación en el capital de la Titularizadora:		26,85%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Davivienda				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Inversora Anagrama Inveranagrama S.A.S	69.522.054	3.104.021	72.626.075	16,08%
Inversiones Financieras Bolívar S.A.S	69.423.123	3.140.078	72.563.201	16,07%

Fuente: <https://ir.davivienda.com/acciones/>

- **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

Banco Caja Social S.A., es un establecimiento bancario que tiene una participación del 26,85% en el capital social de la Titularizadora. Banco Caja Social hace parte del conglomerado financiero Fundación Social. De conformidad con la información publicada por Banco Caja Social, a septiembre de 2023, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BCS EN EL CAPITAL DE LA TC.

Banco Caja Social S.A.			
%Participación en el capital de la Titularizadora:		26,85%	
Clase de acción:		Ordinaria	
Accionistas de Banco Caja Social			
Nombre	Acciones Ordinarias	Total Acciones	% Participación
Inversora Fundación Grupo Social S.A.S*	127,218,180	127,218,180	62.16%

Fuente: Estados Financieros Separados Condensados de Periodo Intermedio - Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023, 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2022.

*Accionista mayoritario que hace parte del Grupo Empresarial Fundación Social.

- **BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.**

Banco Av. Villas S.A., es un establecimiento bancario que tiene una participación del 12,65% en el capital social de la Titularizadora. Banco Av. Villas hace parte del Conglomerado Financiero Aval. De conformidad con la información publicada por AV. Villas, a diciembre de 2023, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 22. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC.

Av. Villas S.A.				
%Participación en el capital de la Titularizadora:		12,65%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de AV Villas				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Grupo Aval Acciones y Valores S.A.*	179,198,996	260,561	179,459,557	79.86%
Redifin S.A.*	29,723,060	0	29,723,060	13.23%

Fuente: <https://www.avillas.com.co/wps/portal/avillas/banco/acerca-avillas/>

*Ambos accionistas mayoritarios hacen parte del Grupo Empresarial Sarmiento Angulo.

III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior

Los estados financieros de fin de ejercicio dictaminados por el Revisor Fiscal hacen parte del **Anexo No. 1** al presente Informe.

IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera

A. Variaciones materiales de los resultados de la operación

Las principales cifras del balance presentaron el siguiente comportamiento:

ACTIVOS

\$220,7	2023
\$145,6	2022
51,7%	Variación

Con corte a diciembre de 2023, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$220,7 millones con un crecimiento del 51,7% en relación con el cierre del año 2022. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión (76,2%), deudores comerciales (6,1%), propiedades de inversión (10,5%), equivalentes de efectivo (3,3%), y Propiedad planta y equipo (3,2%).

La principal variación de las cuentas respecto al año anterior se observa en los Activos Financieros de Inversión. Esto obedece a la utilización de recursos líquidos dispuestos en efectivo para la adquisición de títulos para el portafolio de inversión. La adquisición de inversiones disponibles para la venta y negociables de acuerdo con la estrategia de la administración para mitigar la volatilidad del portafolio, en donde algunos de los títulos adquiridos correspondieron a títulos emitidos en procesos de Titularización emitidos por la Compañía durante el año 2023.

PASIVOS

\$82,0	2023
\$17,3	2022
374%	Variación

Con corte al 31 de diciembre de 2023 los pasivos de la Compañía están compuestos principalmente por Obligaciones financieras (69,2%), Títulos en circulación denominados BOCEAS (17,7%), e impuestos corrientes tales como renta, Iva e ICA (4,61%) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias (6,23%).

La principal variación de las cifras respecto del año 2022 obedece a los préstamos adquiridos con entidades nacionales en el último trimestre del año, destinados a la compra de títulos emitidos en procesos de Titularización realizados por la Compañía, y los títulos BOCEAS emitidos en el mes de diciembre 2023.

PATRIMONIO

\$138,7	2023
\$128,3	2022
8,1%	Variación

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 8,1% con relación al año anterior, producto del mayor valor de las utilidades del presente ejercicio. La Compañía cerró el año 2023 con un patrimonio de \$138,7 millones.

El detalle de las variaciones materiales de los resultados de la operación de los principales indicadores se encuentra en las notas de los estados financieros anexas.

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Los ingresos operacionales al cierre del año 2023 corresponden al 97% de los ingresos totales y provienen principalmente de (i) las comisiones de estructuración, administración, garantía, certificación y de colocación de las emisiones por valor de \$13.338 millones, (ii) ingresos financieros representados en los rendimientos del portafolio de inversiones por valor de \$21,056 millones y (iii) Warehousing por valor de \$1.025 millones. Los otros ingresos por valor de \$1.136 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos.

Los gastos de la Compañía ascendieron a \$22.488 millones. Los gastos financieros ascienden a \$3.157 millones y los gastos de administración a \$19.330 millones, equivalente al 85,9% del total de los gastos. Las utilidades netas durante el ejercicio en 2023 ascendieron a \$8.560 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

El ROE se ubicó en 6,2% a diciembre de 2023, mientras que al cierre del 2022 se ubicó en el 4,4%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 5.647 millones en 2022 a \$ 8.560 millones al cierre del 2023. Esta variación en los indicadores se debe principalmente a una mejora en los ingresos operativos generados por las dos emisiones realizadas durante el 2023.

En cuanto al índice de eficiencia pasó de 92% en 2022 a 149% en 2023.

- **CERTIFICACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

En cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público, la Titularizadora ha establecido, implementado y evaluado los procedimientos y sistemas de revelación y control que aseguran que la información financiera es presentada en forma adecuada. Los estados financieros en su conjunto no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial de la Compañía y de las operaciones que ella realiza.

B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2023 y 2022 fueron 98% y 131% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. Dicha variación corresponde principalmente a la adquisición de títulos en circulación de los procesos de Titularización de la TIV V5 y TIV V6 durante el año 2023.

C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales

En cuanto al mercado de vivienda nueva se refiere (tanto VIS como No VIS), se espera que las ventas para el año 2024, crezcan un 39%. Esta situación se mueve bajo el supuesto que los hogares presenten una mayor facilidad para hacer el cierre financiero, debido a

la paulatina disminución en las tasas de interés que se divisa en el horizonte próximo que se vería reflejada en los créditos hipotecarios y a la normalización de subsidios dada su elevada demanda. Todo lo anterior, potencia el hecho de que para la Compañía resulta positivo la gran cantidad de créditos susceptibles de ser titularizados (tanto hipotecarios como no hipotecarios) que se han venido acumulando durante los últimos años, lo que indica una gran disponibilidad de insumos para la titularización.

Los activos bajo administración resistieron exitosamente los episodios de estrés luego de un incremento de la cartera morosa por cuenta de la desaceleración de la actividad económica y el impacto en el empleo e ingreso de los hogares. Adicionalmente, las carteras indexadas a UVR tuvieron una mayor exposición al riesgo de crédito debido al aumento en la carga financiera de los hogares deudores y a pesar de esto, las estructuras respondieron de manera adecuada. Todo lo anterior es sinónimo de confianza y transparencia para los inversionistas, y se espera que para el 2024, los escenarios de estrés sean menores.

La titularización inmobiliaria, aunque pudo verse afectada por el aumento en el impago de los arrendatarios o de la vacancia de los inmuebles, no estuvo expuesta a dicho escenario y mantuvo su buen desempeño. Igualmente, los resultados del vehículo inmobiliario no se vieron afectados por un el aumento en el costo del financiamiento. Para el 2024, se espera que TIN brinde una alternativa atractiva para los inversionistas y cobre de nuevo el dinamismo que lo caracterizó en el pasado.

La realización de nuevas emisiones puede verse beneficiada por el creciente apetito de los inversionistas institucionales por instrumentos de largo plazo que permitan diversificar su portafolio, ante la disminución de las tasas de captación de las entidades de crédito (i.e. disminución de la tasa de interés real de la economía), así como por la disminución en la incertidumbre en las reglas de juego, derivadas de las reformas pensional y de salud.

D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2023, no se registraron operaciones por fuera de balance.

V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado

A. Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado

A continuación, se identifican los instrumentos que están expuestos a riesgo de mercado y su clasificación (Neg: Negociable, DPV: Disponible o Vto: Vencimiento). De igual manera, se presenta una columna en donde se indica el factor de riesgo de mercado al cual se encuentran expuestos estos instrumentos, así como sus principales condiciones.

CUADRO 23. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES

Título	Emisión	Emisor	Valor Nominal	Valor TIR	Fecha Valoración	Moneda	Calificación	Fecha de Vencimiento	Fin	Factor de Riesgo
Bono Banco Occidente	BONO BO IPC 202	B. Occidente	2.000.000.000	2.052.291.392	dic-23	COP	AAA	8/05/2024	NEG	IPC
CDT B. Colpatría	COLPATRIA TF	B. Colpatría	3.000.000.000	3.029.577.203	dic-23	COP	AAA	1/06/2024	NEG	Tasa Interés
CDT B. Davivienda	CDT TF B. DAVIV	B. Davivienda	8.000.000.000	8.376.634.186	dic-23	COP	AAA	24/08/2025	NEG	Tasa interés
CDT B. de Bogotá	CDT BOGOTA TF	B. Bogotá	3.000.000.000	3.160.904.392	dic-23	COP	AAA	19/01/2025	NEG	Tasa interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganader	2.000.000.000	2.015.250.900	dic-23	COP	AAA	9/06/2024	NEG	Tasa interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganader	1.000.000.000	1.027.946.410	dic-23	COP	AAA	12/10/2026	NEG	Tasa interés
CDT Bancolombia	CDT BCB IPC 202	Bancolombia	500.000.000	515.483.352	dic-23	COP	BRC1+	9/08/2024	NEG	IPC
TES TF - TODAS LAS SERIES	TFIT08261125	Gobierno nación	500.000.000	522.780.657	dic-23	COP	AAA	26/11/2025	NEG	Tasa interés
TES UVR	TUVT1107052 5	Gobierno nación	7.000.000	2.607.903.932	dic-23	UVR	AAA	7/05/2025	NEG	IPC
TIPS Pesos	N13 A 2026	Titularizadora	82.157.139	82.978.806	dic-23	COP	AAA	1/12/2026	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	Titularizadora	19.388.426	19.941.668	dic-23	COP	AAA	1/12/2026	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	Titularizadora	155.918.760	161.286.669	dic-23	COP	AAA	1/12/2026	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	57.499.080	57.939.406	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	8.624.862	8.719.163	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	3.219.676	3.259.368	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	42.329.518	43.144.769	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	114.998.160	117.771.233	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	9.930.090	10.036.129	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	Titularizadora	21.998	22.031	dic-23	COP	AAA	27/06/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	Titularizadora	73.319.419	73.494.834	dic-23	COP	AAA	27/06/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	Titularizadora	116.330.700	117.539.984	dic-23	COP	AAA	27/06/2027	NEG	Tasa interés

Título	Emisión	Emisor	Valor Nominal	Valor TIR	Fecha Valoración	Moneda	Calificación	Fecha de Vencimiento	Fin	Factor de Riesgo
TIPS Pesos	N15 A 2027	Titularizadora	75.370.604	76.193.210	dic-23	COP	AAA	27/06/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	Titularizadora	342.924.593	347.414.117	dic-23	COP	AAA	27/06/2027	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N17 A 2028	Titularizadora	5.653.992	5.667.335	dic-23	COP	AAA	15/03/2028	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N17 A 2028	Titularizadora	46.209.065	47.111.795	dic-23	COP	AAA	15/03/2028	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N7 C 2028	Titularizadora	520.200.000	521.407.755	dic-23	COP	BB	23/05/2028	NEG	Tasa interés
TIPS Pesos	N7 MZ 2028	Titularizadora	1.692.806.874	1.696.816.854	dic-23	COP	BBB+	23/05/2028	NEG	Tasa interés
TIV	V2 A 2026	Titularizadora	1.352.517.985	1.317.597.207	dic-23	COP	AAA	26/02/2026	NEG	Tasa interés
TIV	V5 2028	Titularizadora	1.889.505.791	1.895.317.811	dic-23	COP	AAA	23/11/2028	NEG	Tasa interés
TIV	V5 2028	Titularizadora	1.889.505.791	1.895.317.811	dic-23	COP	AAA	23/11/2028	NEG	Tasa interés
TIV	V6 A 2028	Titularizadora	31.393.068.219	31.425.011.338	dic-23	COP	AAA	28/11/2028	NEG	Tasa interés
UVR TIPS	U2 A 2027	Titularizadora	261.069	94.578.279	dic-23	UVR	AAA	9/11/2027	NEG	IPC
UVR TIPS	U3 A 2028	Titularizadora	2.851.222	1.031.629.554	dic-23	UVR	AAA	25/07/2028	NEG	IPC
UVR TIPS	U4 A 2029	Titularizadora	604.589	219.408.739	dic-23	UVR	AAA	15/08/2029	NEG	IPC
UVR TIPS	U6 A 2037	Titularizadora	2.783.394	999.303.233	dic-23	UVR	AAA	16/12/2037	NEG	IPC
UVR TIPS	U6 A 2037	Titularizadora	11.134.028	3.997.374.398	dic-23	UVR	AAA	16/12/2037	NEG	IPC
UVR TIPS	U6 A 2037	Titularizadora	5.567.238	1.998.767.931	dic-23	UVR	AAA	16/12/2037	NEG	IPC
Bono Banco Occidente	BONO BO IPC 202	B. Occidente	2.500.000.000	2.564.620.839	dic-23	COP	AAA	8/05/2024	DPV	IPC
Bono Banco Popular	BONO IBR 2024	B. Popular	1.000.000.000	1.009.691.077	dic-23	COP	BRC1+	10/03/2024	DPV	Tasa interés
Bono Banco Popular	BONO IBR 2024	B. Popular	1.000.000.000	1.009.691.077	dic-23	COP	BRC1+	10/03/2024	DPV	Tasa interés
Bono Bancoldex	Bono Bancoldex	Bancoldex	2.000.000.000	2.052.515.107	dic-23	COP	AAA	25/10/2025	DPV	Tasa interés
CDT B. Davivienda	CDT TF B. DAVIV	B. Davivienda	2.000.000.000	2.094.158.546	dic-23	COP	AAA	24/08/2025	DPV	Tasa interés
CDT B. Popular	CDT POPULAR	B. Popular	2.500.000.000	2.570.275.576	dic-23	COP	AAA	13/10/2025	DPV	Tasa interés
CDT B. Popular	CDT POPULAR 202	B. Popular	2.000.000.000	2.070.070.587	dic-23	COP	AAA	13/10/2024	DPV	IPC

Título	Emisión	Emisor	Valor Nominal	Valor TIR	Fecha Valoración	Moneda	Calificación	Fecha de Vencimiento	Fin	Factor de Riesgo
CDT B. de Bogotá	CDT BOGOTA TF	B. Bogotá	5.000.000.000	5.126.827.611	dic-23	COP	AAA	2/02/2026	DPV	Tasa interés
CDT B. de Bogotá	CDT Bogotá	B. Bogotá	2.000.000.000	2.033.122.154	dic-23	COP	BRC1+	17/02/2024	DPV	Tasa interés
CDT B. de Bogotá	CDT IBR BOGOTA	B. Bogotá	4000.000.000	4.032.603.725	dic-23	COP	BRC1+	15/03/2024	DPV	Tasa interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA IBR	B. BBVA Ganader	2.000.000.000	2.017.965.242	dic-23	COP	AAA	13/04/2024	DPV	Tasa interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganader	5.000.000.000	5.006.597.954	dic-23	COP	AAA	28/12/2025	DPV	Tasa interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganader	1.000.000.000	1.003.458.747	dic-23	COP	AAA	21/09/2026	DPV	Tasa interés
CDT Bancolombia	CDT BCB TF	Bancolombia	5.000.000.000	5.129.749.507	dic-23	COP	AAA	2/02/2025	DPV	Tasa interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	Titularizadora	168.519.205	169.973.255	dic-23	COP	AAA	1/12/2026	DPV	Tasa interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	Titularizadora	19.489.845	18.912.331	dic-23	COP	AAA	1/12/2026	DPV	Tasa interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	Titularizadora	1.291.253.612	1.300.023.409	dic-23	COP	AAA	8/03/2027	DPV	Tasa interés
TIPS Pesos	N16 A 2027	Titularizadora	788.798.913	788.690.182	dic-23	COP	AAA	6/12/2027	DPV	Tasa interés
TIPS Pesos	N17 A 2028	Titularizadora	78.666.999	75.139.314	dic-23	COP	AAA	15/03/2028	DPV	Tasa interés
TIS PESOS	H2 A 2028	Titularizadora	265.130.260	260.769.734	dic-23	COP	AA+	18/05/2028	DPV	Tasa interés
TIV	V5 2028	Titularizadora	4.251.507.227	4.264.584.638	dic-23	COP	AAA	23/11/2028	DPV	Tasa interés
TIV	V6 A 2028	Titularizadora	25.758.469.117	25.784.678.910	dic-23	COP	AAA	28/11/2028	DPV	Tasa interés
UVR TIPS	U4 A 2029	Titularizadora	562.571	198.269.073	dic-23	UVR	AAA	15/08/2029	DPV	IPC
UVR TIPS	U5 A 2036	Titularizadora	657.417	228.713.086	dic-23	UVR	AAA	7/10/2036	DPV	IPC
UVR TIPS	U6 A 2037	Titularizadora	22.179.009	7.962.778.844	dic-23	UVR	AAA	16/12/2037	DPV	IPC
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganader	10.835.000.000	10,854,067,879	dic-23	COP	AAA	27/12/2025	VTO	NA

Fuente: Elaboración TC

B. Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado

Los riesgos de mercado se encuentran incluidos en el mapa de riesgos presentado en el gráfico 5. Asimismo, para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

Para el riesgo de mercado se calificaron tres riesgos cualitativamente en la matriz de impacto Menor e Importante, cuyas probabilidades de ocurrencia son bajas y muy bajas, lo anterior teniendo en cuenta la documentación de los procesos y los controles definidos. Se tiene aprobado un límite de valor en riesgo VeR para las inversiones de la Compañía y este es inferior al 5% del Patrimonio.

La revelación de los criterios, políticas y procedimientos utilizados para la evaluación, administración, medición y control de los riesgos asociados al negocio de la Titularizadora S.A., se encuentra incluida en la Nota referente a Administración y gestión de riesgos de los estados financieros.

Para las inversiones disponibles para la venta, si bien están tenidas en cuenta dentro del límite de Valor en Riesgo del 5% y se valoran a precios de mercado, las valoraciones negativas (pérdidas) se llevarían al ORI, disminuyendo el patrimonio en caso de pérdidas vía utilidades no realizadas y no por el resultado del ejercicio, con lo cual no afectaría la utilidad del periodo. La porción al vencimiento, cuando se utilice, no valoraría a precios de mercado, solo causaría.

VI. Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas

De conformidad con lo señalado en el artículo 1, numeral 3 de la Ley 603 de 2000, la Nota No. 24 a los estados financieros, relaciona las operaciones realizadas por la Titularizadora con sus accionistas y administradores.

VII. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

Sobre el particular se incluyen como **Anexo No. 2** al presente Informe:

- i. La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora en la cual se certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;

- ii. Un informe suscrito por el representante legal de la Titularizadora sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno y de los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005, y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley; y
- iii. Certificación emitida por el revisor fiscal mediante la cual se confirma la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera.

Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable

I. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO ENERO – DICIEMBRE DE 2023

Titularizadora Colombiana ha preparado el presente informe de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2023, con el fin de informar sobre el funcionamiento del modelo de gobierno de la Compañía y señalar los aspectos más relevantes que se han presentado a nivel corporativo durante el periodo analizado. El contenido de este informe atiende lo dispuesto en (i) la medida 33.3 del Código de Mejores Prácticas Corporativas – Código País, establecido mediante la Circular Externa 028 de 2014 y (ii) el numeral 7.4.1.3.1. de la Circular Externa 012 de 2022 sobre el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, ambas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

INTRODUCCIÓN

Desde su constitución, la Titularizadora ha propendido por 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. En este sentido, nuestro modelo de Gobierno Corporativo comprende políticas, principios y mecanismos que permiten una adecuada revelación y transparencia en relación con la operación de la Compañía y las actuaciones de sus administradores, todo ello dirigido a que la Titularizadora cuente con las mejores prácticas y estándares para su gobierno y el desarrollo de sus actividades.

Dentro de los documentos que integran nuestro Gobierno Corporativo, consideramos oportuno destacar los siguientes:

- Estatutos Sociales
- Código de Buen Gobierno
- Acuerdo de Accionistas
- Política Corporativa Anticorrupción
- Reglamento de la Asamblea General de Accionistas
- Reglamento de la Junta Directiva
- Código de Ética

Además, la Titularizadora ha adoptado aquellas recomendaciones sobre buen Gobierno Corporativo del Código de Mejores Prácticas Corporativas - Código País que se informan al mercado en el reporte de Código País anualmente. Los documentos se encuentran publicados para su consulta en la página web institucional www.titularizadora.com

Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades de gobierno corporativo durante el año 2023, para lo cual se detallan 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) sistema de gestión de riesgos; (v) sistema de control interno; (vi) conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas; (vii) interacción con los inversionistas; (viii) relación con la revisoría fiscal; (ix) Reporte de Implementación de Mejores Prácticas Corporativas; y (x) modificación 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 2023 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 nominativas y ordinarias cada una de las cuales goza de los mismos derechos. En los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno se pueden encontrar los derechos y obligaciones que este tipo de acciones les otorgan a los accionistas de la Titularizadora.

Al respecto, se precisa que la Titularizadora no tiene diferentes clases de acciones ni accionistas de acuerdo con los documentos corporativos (artículo sexto de los Estatutos Sociales).

CUADRO 24. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

CAPITAL AUTORIZADO	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
\$80.252.796.000.00	\$59.855.375.000.00	\$59.855.375.000.00

Fuente: Elaboración TC

Durante el año 2023, se realizó la emisión y suscripción de 1.520.130 Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) por un valor total de \$3.404.999.992 mediante una oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas de la Compañía con un plazo de conversión de un (1) año, es decir, para el 15 de diciembre de 2024. Los Boceas fueron suscritos por los accionistas de la Compañía de acuerdo con su participación accionaria en el capital social y producto de esta operación no se modificó el capital autorizado, el capital suscrito, ni el capital pagado de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2023.

2. Estructura Accionaria

a. Accionistas

Los accionistas de la Titularizadora son instituciones financieras, aseguradoras o entidades vinculadas a las mismas para un total de ocho (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 Alta Gerencia de la Compañía.

En el año 2023 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 2023 tenían el siguiente número de acciones ordinarias y participación en la Compañía:

CUADRO 25. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Accionista	No. de acciones	% Participación Total
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%
Total	59.855.375	100.00%

Fuente: Elaboración TC

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

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

Durante el 2023, la Compañía tuvo en consideración la aplicación de los diferentes documentos que hacen parte de su gobierno corporativo con el propósito de que los mismos se tuvieran en cuenta para el desarrollo de sus diferentes actividades y procesos.

II. ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

La estructura de Gobierno Corporativo de la Titularizadora se encuentra encabezada por la Asamblea General de Accionistas, máximo órgano social conformado por los accionistas de la Compañía que les permite ejercer control sobre el direccionamiento de la Sociedad. Durante el año 2023, las reuniones de la Asamblea General de Accionistas de la Titularizadora se llevaron 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 las reuniones de la Asamblea de Accionistas realizadas durante el año 2023:

1. Reunión Ordinaria

a. Convocatoria

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 24 de marzo de 2023, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas, el 2 de marzo de 2023 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 sometan 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 cinco (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 precisa que no se presentaron solicitudes por parte de las accionistas encaminadas a proponer la introducción de uno o más puntos a debatir en el Orden del Día.

b. Asistencia

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 24 de marzo de 2023 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., Fiduciaria Scotiabank 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, y en esta se suministró la información necesaria para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

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 2023:

- Informe de Gestión de Fin de Ejercicio, documento en el cual se incluyó el Informe de Gobierno Corporativo de la Compañía para el periodo 2022
- Informe sobre las actividades del Comité de Auditoría y desempeño del Sistema de Control Interno
- Dictamen del Revisor Fiscal
- Estados Financieros básicos a 31 de diciembre de 2022

-
- Proyecto de Distribución de Utilidades
 - Designación de Miembros de la Junta Directiva Periodo 2023 – 2025 y Fijación de sus Honorarios
 - Designación del Revisor Fiscal Periodo 2023-2025 y Fijación de sus Honorarios

▪ **Distribución de dividendos**

A título informativo, se precisa que la Asamblea General de Accionistas aprobó mantener en el patrimonio de la Titularizadora como utilidades retenidas de periodos anteriores para futuras distribuciones, el total de utilidades a su disposición del año 2022, que correspondieron a la suma de \$5.082.707.274,89.

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 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

2. Reuniones Extraordinarias

Se realizó una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas 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. Convocatoria

La reunión extraordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 14 de diciembre de 2023, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas el 7 de diciembre de 2023 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.

b. Asistencia

El 14 de diciembre de 2023 se celebró de manera virtual la reunión extraordinaria de la Asamblea con plena observancia de lo contemplado en el artículo vigésimo cuarto 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 extraordinaria 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., Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., y Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

c. Principales Decisiones de la Asamblea

Durante la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Accionistas del año 2023, se pusieron a consideración de los accionistas los diferentes puntos del orden del día propuesto para la reunión, destacándose la propuesta de emisión de bonos obligatoriamente convertibles en acciones (BOCEAS) por valor de \$3.404.999.992, así como la propuesta para delegar de manera amplia en la Junta Directiva de la Titularizadora (i) la reglamentación de la colocación de BOCEAS y demás condiciones de emisión mediante la autorización del Prospecto de Emisión y Colocación correspondiente y (ii) todas las decisiones en relación con las diligencias y actuaciones pertinentes para llevar a cabo hasta su terminación la emisión de BOCEAS propuesta.

Los diferentes asuntos sometidos a consideración de la Asamblea General de Accionistas fueron aprobados por unanimidad de los asistentes, es decir, por el ciento por ciento (100%) de las acciones en circulación de la Sociedad.

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 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

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. En este sentido, los accionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

OFICINA DE ATENCIÓN AL ACCIONISTA	
Dependencia	Secretaría General
Dirección:	Calle 72 No. 7-64 Oficina 401 – Bogotá D.C.
Teléfono:	6183030 ext. 200
Fax:	6183018
Correo electrónico:	accionistas@titularizadora.com

Durante el año 2023, no se recibieron solicitudes formales por parte de las accionistas relacionadas con el Gobierno Corporativo de la Compañía a través de los medios dispuestos para el efecto.

Adicionalmente, con el fin de garantizar el acceso a información y comunicación oportuna con los accionistas, la página web de la Titularizadora cuenta con un vínculo de Gobierno Corporativo, en español e inglés, con información de interés, incluyendo aquella de contenido financiero y no financiero, órganos de gobierno, documentos corporativos de la Compañía, entre otra información, la cual fue actualizada durante el año 2023.

III. ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA

1. Junta Directiva

La Junta Directiva es el máximo órgano de administración de la Titularizadora encargado de proteger y maximizar el patrimonio de la Compañía, dirigir la estrategia corporativa y supervisar el adecuado desempeño de los administradores en cumplimiento del mandato encomendado por parte de los accionistas. En este sentido, los Directores tienen a su cargo una serie de funciones consistentes principalmente en adoptar las decisiones necesarias encaminadas al cumplimiento del objeto social de la Compañía, verificar la existencia y efectividad de los controles internos, determinar las políticas generales de la Compañía, en particular en lo referente al manejo financiero de riesgos inherentes a la Sociedad y control interno, así como su respectivo monitoreo, al igual que orientar y dar seguimiento a la estrategia del negocio, con sujeción a lo previsto en los Estatutos Sociales y a las disposiciones legales.

Las funciones de la Junta Directiva están claramente determinadas en el artículo trigésimo de los estatutos sociales, documento disponible para su consulta en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

a. Conformación de la Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora está integrada por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes, los cuales fueron designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 24 de marzo de 2023, para un periodo de dos años (2023-2025). 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, órgano encargado de liderar el proceso de evaluación de idoneidad de los candidatos de manera previa a la realización de la Asamblea de Accionistas y la aplicación de las políticas de la Compañía en estos temas, 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.

Al respecto, en la Asamblea ordinaria del año 2023, se presentó un informe del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética en relación con el proceso de conformación de la Junta Directiva para el período 2023-2025.

Los cinco renglones de la Junta Directiva, tanto principales como suplentes, tienen el carácter de independientes y ninguno se encuentra laboralmente vinculado a la Compañía. Lo anterior, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 964 de 2005 y el artículo 2.1.5 del Código de Buen Gobierno, que contienen los criterios de independencia adoptados por la Titularizadora para el nombramiento de los Directores y miembros de los Comités de Apoyo. Cabe destacar que, como un criterio adicional de independencia, la Titularizadora ha definido que los requisitos establecidos por el artículo 44 de la Ley 964 de 2005 se analizarán en

relación con el miembro designado y con respecto a sus vinculados familiares, entendiendo por éstos a su cónyuge y los parientes hasta segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil.

A 31 de diciembre de 2023 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

CUADRO 26. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Renglón	Miembro principal	Fecha de primera designación	Miembro suplente	Fecha de primera designación	Asistencia renglón 2023* %
1	José Humberto Acosta Martín	2014	Hernán Álzate Arias	2016	92%
2	Efraín Forero Fonseca	2001	Pedro Uribe Torres**	2023	100%
3	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	2020	Oscar Eduardo Gómez C.	2014	100%
4	Diego Fernando Prieto Rivera	2013	Nicolás García Trujillo	2020	100%
5	Juan Camilo Ángel	2008	Diana Ordoñez Soto***	2023	100%
Presidente Junta Directiva					
Efraín Forero Fonseca					
Secretario Junta Directiva					
Ricardo Molano León					

Fuente: Elaboración TC

* Esta información se tomó a partir de la primera reunión de la Junta Directiva en el mes de enero de 2023 y tuvo en consideración todas las reuniones del año 2023 (12 reuniones en total) teniendo en cuenta la asistencia por renglón.

** El doctor Pedro Uribe fue nombrado en reemplazo del doctor Álvaro Carrillo. El Comité de Posesiones de la Superintendencia Financiera de Colombia autorizó su posesión en sesión celebrada el 1º de junio de 2023, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro suplente.

*** La doctora Diana Ordoñez fue nombrada en reemplazo del doctor Jaime Alberto Upegui. El Comité de Posesiones de la Superintendencia Financiera de Colombia autorizó su posesión en sesión celebrada el 1º de junio de 2023, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro suplente.

En el año 2023, 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 2023 como presidente de la Junta, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2023 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 2023, 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 y 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.

b. Reuniones de la Junta Directiva

Durante el año 2023 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de doce (12) reuniones, tal y como se detalla a continuación:

CUADRO 27. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
19 de enero de 2023	No presencial	249
23 de febrero de 2023	No presencial	250
16 de marzo de 2023	No presencial	251
20 de abril de 2023	No Presencial	252
18 de mayo de 2023	No presencial	253
22 de junio de 2023	No presencial	254
27 de julio de 2023	No presencial	255
17 de agosto de 2023	No presencial	256
21 de septiembre de 2023	No presencial	257
19 de octubre de 2023	No presencial	258
16 de noviembre de 2023	No presencial	259
14 de diciembre de 2023	No presencial	260

Fuente: Elaboración TC

Para todas las sesiones de la Junta Directiva se contó con el quórum necesario para deliberar y decidir. Las decisiones respectivas se tomaron de forma unánime por todos los asistentes a las reuniones.

En las reuniones de la Junta Directiva se analizaron temas como (i) la información financiera de la Compañía; (ii) planes y resultados de emisiones; (iii) el comportamiento de las emisiones; (iv) los informes y reportes sobre gestión de riesgos; (v) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales; (vi) el comportamiento del sector hipotecario e inmobiliario; (vii) información para la asamblea ordinaria de accionistas; y (viii) liquidez en el mercado e impacto de los cambios en el CFEN, 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) planeación estratégica y seguimiento plan 2022-2027; (iv) estrategia de sostenibilidad; (v) coyuntura política y económica en el mercado financiero; y (vi) coyuntura del mercado de valores, entre otros.

c. Perfil profesional y experiencia

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. De ahí que los miembros de la Junta Directiva cuenten 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. A continuación, se resumen los perfiles de los miembros de la Junta Directiva:

MIEMBROS PRINCIPALES

MIEMBROS SUPLENTE

<p style="text-align: center;">JOSÉ HUMBERTO ACOSTA Vicepresidente Financiero - Bancolombia S.A.</p> <p>Administrador de Empresas de la Universidad Externado de Colombia, con magister en Dirección de Empresas en INALDE. Con más de 30 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, en el año 2005 ejerció la posición de Director de Banca Internacional y desde el año 2011 se desempeña como Vicepresidente Financiero. A partir de enero de 2020 es el CFO de Bancolombia. Ha sido miembro de varias juntas directivas, formando parte actualmente de las Juntas Directivas de Banca de Inversión Bancolombia S.A., Banistmo Panamá, Banco Agromercantil – BAM (Guatemala) y Bancolombia Panamá.</p>	<p style="text-align: center;">HERNÁN ÁLZATE ARIAS Consultor Independiente - PHD</p> <p>Administrador de Negocios de la Universidad EAFIT, con MBA en Finanzas - State University of York at New Paltz, Postgraduate Certificate in Mathematical Finance - University of York (UK), Magíster en Economía de la Universidad EAFIT y PhD en Economía y Finanzas - University of Gdańsk-Polonia. En el año 2008 inició su trabajo en el Grupo Bancolombia como Director de Estructuración de Productos de Tesorería y desde el año 2011 hasta el 2023, se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval.</p>
<p style="text-align: center;">EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA Presidente Junta Directiva - Titularizadora Colombiana S.A.</p> <p>Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Javeriana, con Máster en Industrial Engineering de University of Michigan y Especialización en Banca de la Universidad de los Andes. Durante 43 años estuvo vinculado con el Grupo Bolívar, de los cuales 31 años ocupó el cargo de Presidente del Banco Davivienda S.A. Ha sido miembro de varias juntas directivas, estando dentro de ellas, Corredores Davivienda S.A., Fedesarrollo como Miembro del Consejo Directivo, Fiduciaria Davivienda S.A. y Asociación Bancaria de Colombia.</p>	<p style="text-align: center;">PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa Banco Davivienda S.A.</p> <p>Ingeniero Industrial de la Universidad de Los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE – Universidad de la Sabana. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda S.A. como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgo y Control Financiero y Vicepresidente de Planeación. Desde el año 2022 se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa de Banco Davivienda S.A. Hace parte de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar, Seguros Comerciales Bolívar, Davivienda Corredores S.A., y Davivienda Fiduciaria S.A.</p>

<p style="text-align: center;">BEATRIZ ELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional</p> <p>Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretario de Despacho de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras.</p> <p>Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Fondo Nacional de Garantías, Latam Logistic Properties, Club de Banqueros y Empresarios, y miembro del Consejo Directivo del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.</p>	<p style="text-align: center;">OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A.</p> <p>Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LLM International Business Law y MSC Law and Accounting del London School of Economics, y con un Management Program For Lawyers de Yale School of Management. Se ha desempeñado como asociado en Arthur Andersen Co., Secretario General en Porvenir Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana S.A., y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A - Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., y de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA.</p>
<p style="text-align: center;">DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA Presidente – Banco Caja Social S.A.</p> <p>Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Fiduciaria Colmena S.A., del Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval y de la Asociación Bancaria de Colombia.</p>	<p style="text-align: center;">NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social</p> <p>Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster of Science in Engineering Economic Systems en la Universidad de Stanford. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Consultor Asociado en Mckinsey & Company Colombia, Partner en StratCo Consultores Asociados, Socio en Matrix Consulting Colombia y actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social y Colmena Seguros de Vida S.A.</p>

<p style="text-align: center;">JUAN CAMILO ÁNGEL Presidente - Banco AV Villas S.A.</p> <p>Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas. Pertenece, entre otras, a las siguientes Juntas Directivas: Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.</p>	<p style="text-align: center;">DIANA PATRICIA ORDOÑEZ SOTO Vicepresidente Financiera Banco Scotiabank Colpatría S.A.</p> <p>Economista y Especialista en Finanzas de la Universidad Santo Tomás. Con amplia experiencia en finanzas corporativas, planeación, presupuesto y análisis de indicadores del sector financiero en Colombia, ha desarrollado su carrera en el Banco Scotiabank Colpatría S.A. en diferentes posiciones en el área financiera y de planeación como Gerente de Planeación, Directora de Planeación, entre otros. Actualmente se desempeña como Vicepresidenta Financiera de Scotiabank Colpatría. Hizo parte de la Junta Directiva de Scotia Securities Colombia S.A. Sociedad Comisionistas de Bolsa.</p>
---	---

El Reglamento de la Junta Directiva, 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

d. Esquemas remuneratorios e incentivos

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 de Junta o Comités de Apoyo, 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. Igualmente, si bien los Estatutos Sociales y la Política de Remuneración de la Junta Directiva prevén la posibilidad de un tratamiento diferenciado para el Presidente de la Junta Directiva, actualmente no tiene una remuneración diferenciada por el ejercicio de sus funciones.

En el año 2023 el valor total pagado a los Directores por su participación en la Junta fue la suma de doscientos un millón seiscientos noventa y cinco mil pesos (\$201.695.000) y por su asistencia en los distintos comités de Junta fue la suma de veintidós millones de pesos (\$22.000.000).

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

e. Procesos de evaluación de la Junta Directiva

De conformidad con lo previsto en el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, anualmente la Junta Directiva realiza una evaluación de su gestión como órgano colegiado. La Junta Directiva llevó a cabo un proceso de evaluación de sus actividades durante el año

2023, 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 y de los comités de Junta. El resultado de la evaluación es compartido con el Comité de Gobierno Corporativo y con la Junta Directiva.

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 2023, la Junta Directiva de la Titularizadora no contrató o requirió de asesoramiento externo en el desarrollo de sus funciones.

g. Información Relevante

Las decisiones de la Junta Directiva en temas de gobierno corporativo fueron debidamente publicadas en los términos que dispone el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva

Durante el año 2023, la Junta Directiva consideró y aprobó diferentes temas en relación con las políticas que se señalan a continuación:

- Modificación a la Política y Manual SARLAFT con el objeto de precisar el alcance y contenido de algunas de sus disposiciones.
- Actualización de la metodología de cupos de crédito y contraparte, así como el nuevo límite de Valor en Riesgo VaR, incluyendo las respectivas alertas.
- Modificaciones a los Manuales SARE y de Continuidad con el objeto de finalizar la implementación de las Circulares Externas 018 de 2021 y 012 de 2022 expedidas por la Superintendencia Financiera.
- Procedimiento y Políticas de Instrumentos de Cobertura.
- Nuevo Instrumento en la Política de Inversión orientado a mitigar el riesgo cambiario.
- Modificación de la Política de Inversión en relación con cambios en los límites del Portafolio.

2. Comités de Apoyo de la Junta Directiva

a. Conformación

La Junta Directiva de la Titularizadora cuenta actualmente con seis (6) comités conformados por miembros de la Junta que soportan y apoyan su gestión, a saber:

CUADRO 28. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Conformación	Miembros de la Junta Directiva	Miembros de la Administración
Comité de Auditoría	Hernán Alonso Alzate Arias Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Alejandro Uribe*	-----
Comité de Inversiones	Pedro Alejandro Uribe Torres* Beatriz Arbeláez Martínez Hernán Alonso Alzate Arias	Andrés Lozano Umaña Ana María Salcedo Ospina
Comité de Nombramientos Compensación y Ética	Efraín Forero Fonseca José Humberto Acosta	Andrés Lozano Umaña
Comité de Gobierno Corporativo	Diego Fernando Prieto José Humberto Acosta	Andrés Lozano Umaña
Comité de Riesgos**	Diana Patricia Ordoñez Soto Nicolás García Trujillo	Andrés Lozano Umaña
Comité de Junta Inmobiliario	Pedro Alejandro Uribe* Juan Camilo Ángel Diego Fernando Prieto	Andrés Lozano Umaña

* El doctor Pedro Uribe fue designado como nuevo integrante del Comité de Auditoría, Inversiones y Junta Inmobiliario en reemplazo del doctor Álvaro Carrillo, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 22 de junio de 2023.

**Los miembros del Comité de Riesgo fueron designados por la Junta Directiva en el año 2023, teniendo en cuenta la conformación de la Junta para el período 2023-2025 y el proceso de posesión de los miembros designados.

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.

b. Desarrollo de Reuniones

El reglamento interno de cada uno de los Comités de Junta Directiva contempla la periodicidad de las reuniones, sin perjuicio de la posibilidad de sesionar cuando se estime conveniente. A continuación, el detalle de las reuniones que se llevaron a cabo dentro del marco de sus respectivos reglamentos, y la asistencia de los miembros:

CUADRO 29. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Comités	Fecha de la reunión	Miembros del Comité que asistieron a las reuniones
Comité de Auditoría	18 de enero de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez
	22 de febrero de 2023	
	17 de mayo de 2023	
	19 de julio de 2023	
	18 de septiembre de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Pedro Uribe Torres
	29 de noviembre de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez
Comité de Inversiones	21 de febrero de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Ana María Salcedo Ospina Andrés Lozano Umaña
	20 de junio de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Ana María Salcedo Ospina Andrés Lozano Umaña
	18 de septiembre de 2023	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Pedro Alejandro Uribe Andrés Lozano Umaña Ana María Salcedo
	10 de noviembre de 2023	
Comité de Junta Inmobiliario	7 de junio de 2023	Juan Camilo Ángel Álvaro Carillo Buitrago Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
Comité de Riesgos	11 de octubre de 2023	Diana Patricia Ordoñez Soto Nicolás García Trujillo Andrés Lozano Umaña
Comité de Gobierno Corporativo	14 de febrero de 2023	José Humberto Acosta Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
Comité de Nombramientos, Compensación y Ética	6 de febrero 2023	Efraín Forero Fonseca José Humberto Acosta Andrés Lozano Umaña
	15 de febrero 2023	

Fuente: Elaboración TC

Para todas las sesiones de los Comités de la Junta Directiva se contó con el quórum necesario para deliberar y decidir.

(i) Comité de Auditoría

Objetivo: vigilar el cumplimiento de las políticas y procedimientos del Sistema de Control Interno y tiene a su cargo la revisión y verificación de los lineamientos contables internos, de estados financieros y de situaciones especiales presentadas por la Dirección de Control Interno.

El Comité de Auditoría se reunió seis veces durante el 2023. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis de los estados financieros de cierre de ejercicio 2022; (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 2023; (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 a las actividades realizadas por la Administración para la actualización del sistema de control interno de acuerdo con lo requerido por la Circular Externa 008 de 2023; (viii) conocimiento de los requerimientos de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía; y (ix) seguimiento al desarrollo del proyecto de actualización Hitos+.

El Reglamento Interno de este Comité está publicado en la página web de la Compañía www.titularizadora.com

(ii) Comité de Inversiones

Objetivo: vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, definir políticas de inversión de portafolio y estrategias de cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería y límites de contraparte, de conformidad con los criterios de evaluación de riesgo de la Compañía. Además, frente al riesgo de liquidez, el Comité debe revisar los planes de contingencia de liquidez planteados por la Administración y conocer y discutir las pruebas de tensión anuales.

El Comité de Inversiones se reunió en cuatro (4) oportunidades durante el año 2023. 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, incluyendo evolución de la nueva clasificación de inversiones del portafolio; (ii) revisión de propuestas de modificación de límites de la política de inversión; (iii) revisión de la metodología de cupos de crédito y contraparte; (iv) evolución del proyecto de instrumentos de cobertura y definición del procedimiento y la política; (v) resultado de las pruebas de estrés del SARL; y (vi) operación de *Warehousing* de activos, entre otros.

(iii) Comité de Junta Inmobiliario

Objetivo: apoyar a la Junta en el análisis de los negocios inmobiliarios que se presentarán a consideración de la Junta Directiva para su aprobación.

El Comité de Junta Inmobiliario se reunió una (1) vez 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.

(iv) Comité de Gobierno Corporativo

Objetivo: asistir a la Junta en la supervisión del cumplimiento e implementación de los estándares generales de buen gobierno y conocer las reclamaciones materiales de accionistas o inversionistas que consideren que la Compañía no aplica los estándares generales de buen gobierno y dar las recomendaciones correspondientes para su respuesta.

El Comité de Gobierno Corporativo se reunió el 14 de febrero de 2023. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2022; (ii) revisión del Reporte Código País 2022; (iii) revisión del Informe de Auditoría Interna de Gobierno Corporativo; (iv) requerimientos Superintendencia Financiera; (v) modificaciones al Código de Buen Gobierno; y (vi) evaluación de la Junta Directiva.

(v) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética

Objetivo: señalar los parámetros, proponer y revisar la remuneración de la Junta y de la Alta Gerencia; verificar el proceso de evaluación de la Junta y de los candidatos para Presidente de la Compañía, cuando así lo solicite la Junta Directiva y hacer las recomendaciones correspondientes; efectuar recomendaciones sobre cualquier situación de quejas; y liderar anualmente la evaluación del desempeño del Presidente de la Compañía y conocer las evaluaciones de los demás miembros de la Alta Gerencia.

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética se reunió en dos (2) oportunidades durante el año 2023. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) evaluación de las metas de 2022; (ii) revisión del modelo de remuneración variable; y (iii) la determinación de las metas para 2023, entre otros.

(vi) Comité de Riesgos

Objetivo: servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las políticas, lineamientos y estrategias para la administración y gestión de los riesgos de la Compañía.

El Comité de Riesgos se reunió el 11 de octubre de 2023, en la cual se estableció el

reglamento del Comité y se revisó el perfil integral de riesgos de la Compañía.

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

3. Alta Gerencia

Dentro de la Compañía, la Alta Gerencia se encuentra a cargo del giro ordinario de los negocios y de la concepción, ejecución y seguimiento de los objetivos y las actividades necesarias para ejecutar la estrategia del negocio de conformidad con los lineamientos señalados por la Junta Directiva de la Titularizadora.

La Compañía cuenta con un Presidente que actúa como su Representante Legal Principal elegido por la Junta Directiva y dos suplentes, primero y segundo, que lo reemplazan en sus ausencias.

A continuación, se detallan perfiles que hacen parte de la Alta Gerencia de la Compañía:

ANDRÉS LOZANO UMAÑA

Representante Legal Principal

Presidente Titularizadora Colombiana S.A.

Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA, con Executive MBA del Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el año 2009 hasta el 2021, Analista de Tesorería Senior en Valorem S.A., Especialista de Producto para la Mesa de Financiación en Citibank Colombia, y Trader en Citibank Colombia. Cuenta con más de 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos.

Como Presidente de la Sociedad es el Representante Legal Principal cuya misión es ejecutar las directrices y estrategias corporativas aprobadas por la Junta Directiva, teniendo a su cargo la dirección y administración de la Titularizadora, atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales, los reglamentos y las decisiones que adopten la Asamblea General y la Junta Directiva de la Compañía.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ

Vicepresidente de Negocios

Administrador de Empresas de la Universidad del Rosario, con Especialización en Finanzas y en Matemática Aplicada de la Universidad de los Andes y la Universidad Sergio Arboleda, respectivamente, y Magister en Administración – MBA de la Universidad de los Andes. Con más de 25 años de experiencia en compañías nacionales y multinacionales del sector financiero (en temas como Tesorería, Gestión de Riesgos y Planeación Financiera), previamente se desempeñó como Director de Tesorería & ALM en RappiPay y ha trabajado en compañías como KLYM, BBVA Colombia, Banco Santander, Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Banco de Bogotá, entre otras.

Como Vicepresidente de Negocios se encuentra a cargo de planear, dirigir, controlar y coordinar el área de desarrollo de nuevos mercados y productos distintos bancario y no bancarios. Desarrollar la

estrategia comercial de la empresa, en las áreas de servicios y productos de titularización para dar satisfacción a los requerimientos de clientes y contribuir al desarrollo y crecimiento de la Compañía. Así mismo, deberá promover, dirigir, coordinar y controlar la gestión financiera la Compañía, la estructuración y negociación de cartera hipotecaria y no hipotecaria y las gestiones de tesorería con el fin de asegurar la mejor rentabilidad dentro de un adecuado control de los riesgos a que está sujeta la sociedad y sus operaciones.

ANA MARÍA SALCEDO

Primer Suplente del Presidente

Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados

Profesional en Finanzas y Relaciones Internacionales de la Universidad Externado de Colombia, con Especialización en Economía de Riesgo y la Información de la Universidad de los Andes y Máster of Business Administration (MBA) de Esade Business School. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, desde el año 2011 y hasta la fecha se desempeña como Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados de Titularizadora Colombiana. Previamente trabajó en Auriga Securities Sociedad de Valores S.A., en Correval S.A., y en Banco Santander.

En su calidad de Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados se encuentra a cargo de definir la estrategia de comercialización de títulos en el mercado con inversionistas y agentes colocadores para las emisiones; dirigir, coordinar, fomentar, promover y divulgar en el mercado la inversión en títulos emitidos por la Titularizadora; coordinar la atención a inversionistas durante las emisiones y posterior a ellas. Así mismo, es responsable de la administración y cobertura de los diferentes riesgos de mercado a los que la Compañía pudiera tener exposición, así como de administrar los portafolios de la Titularizadora y las universalidades, garantizar la liquidez y ejecutar las políticas de inversión definidas por la Compañía, dentro de los objetivos de rentabilidad, seguridad y transparencia asegurando el cumplimiento de las obligaciones, las normas, políticas y procedimientos establecidos interna y externamente; y promover el desarrollo del mercado de deuda corporativa.

RICARDO MOLANO LEÓN

Segundo Suplente del Presidente

Secretario General

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con Especialización en Legislación Financiera de la Universidad de los Andes, Máster of Laws de la Universidad de Georgia (USA) y Máster of Laws (Derecho de los Negocios Internacionales) de la Universidad Católica de Lovaina (Bélgica). Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, se ha desempeñado laboralmente como Superintendente Delegado Asuntos Económicos y Contables en la Superintendencia de Sociedades, Gerente Jurídico Internacional y de Proyectos Especiales en Bancolombia S.A., Abogado Asociado en Posse Herrera & Ruiz S.A., Investigador en AIA (Association for International Arbitration), entre otros.

Como Secretario General de la Titularizadora, tiene a su cargo dirigir, coordinar y controlar los procesos de estructuración legal y las actividades jurídicas relacionadas con la administración de las emisiones derivadas del proceso de titularización con el fin de contribuir al desarrollo de productos rentables y a la protección de los activos titularizados y el patrimonio de la Sociedad. Así como asesorar a la alta gerencia en los aspectos legales de las actividades de la organización para asegurar la legalidad, integridad, seguridad jurídica y buen nombre en el desarrollo de las actividades de la Compañía.

En la página web www.titularizadora.com, está publicado el perfil profesional y la experiencia del Presidente y representantes legales de la Titularizadora.

a. Esquema remuneratorio para el Presidente y Alta Gerencia

▪ **Remuneración del Presidente**

De conformidad con lo previsto en el numeral 3.1.1. del Código de Buen Gobierno, la remuneración del Presidente es fijada por la Junta Directiva de acuerdo con criterios relativos a su responsabilidad y gestión y, por tanto, podrá componerse de una porción variable por cumplimiento de metas y una suma fija mensual. Este componente variable que tiene la retribución del Presidente, no puede superar el máximo aprobado en la política de remuneración señalado por la Junta Directiva. Bajo este contexto, el componente variable es revisado y aprobado por el Comité de Nombramientos Compensación y Ética dentro del marco de la Política y Manual Salarial de la Compañía.

▪ **Remuneración de la Alta Gerencia**

La Compañía cuenta con una Política y Manual Salarial, bajo los lineamientos de la Junta Directiva, aplicable a la Alta Gerencia que recoge los criterios para la compensación de acuerdo con el enfoque estratégico de la Compañía. La remuneración de los miembros de la Alta Gerencia incorpora una suma fija mensual que se incrementa de manera anual de acuerdo con los criterios que define la Junta Directiva y, en algunos casos, podrá incorporar un componente variable anual que es definido bajo los lineamientos de la Política Salarial con la participación del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética.

b. Procesos de evaluación

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética lidera anualmente la evaluación del desempeño del Presidente de la Compañía y conoce las evaluaciones de los demás miembros de la Alta Gerencia. Por ende, se encarga de verificar el proceso de evaluación del Presidente de la Compañía y demás miembros de la Alta Gerencia y hacer las recomendaciones correspondientes.

c. Novedades Alta Gerencia

En 2023, se efectuó el nombramiento del doctor Juan Pablo Herrera Gutiérrez como Vicepresidente de Negocios de la Titularizadora. Su nombramiento tiene como propósito principal fortalecer las estrategias de negocio de la Compañía, contribuyendo a su desarrollo competitivo y sostenible, a través del direccionamiento estratégico, la transformación de negocios adaptados a las nuevas tendencias y condiciones del mercado, la generación de valor para los originadores e inversionistas y la consolidación de la Titularizadora en el mercado nacional e internacional.

IV. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, la Titularizadora constituyó un Comité de Riesgos como comité de apoyo de la Junta Directiva, el cual inició su funcionamiento en el segundo semestre del año 2023. Sobre el particular, resulta oportuno mencionar que, tanto el Comité de Riesgos como la Junta Directiva directamente, han cumplido con las funciones a su cargo en relación con la gestión, de manera integral y adecuada, de los distintos riesgos a los que está expuesta la Compañía. En este contexto, y según las funciones asignadas contaron con las 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. Así mismo, se contó con el 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 Operativo – SARO y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO.

Durante el 2023, la Titularizadora ejecutó monitoreo continuo sobre los riesgos estratégicos, adelantó revisiones y actualizaciones sobre sistemas de administración de riesgos, en especial continuó el seguimiento oportuno sobre alertas y límites definidos para el control del riesgo de mercado y liquidez, sobre el comportamiento de los riesgos operacionales y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Lo anterior le permitió cumplir con los reportes requeridos por la Junta Directiva e informar que los riesgos se gestionaron de manera adecuada, los niveles y perfiles de riesgos se mantuvieron dentro de los límites de aceptación definidos por la propia Junta Directiva y sin la materialización de riesgos con impacto significativo en la Compañía.

De manera particular, la Titularizadora al primero (1º) de junio de 2023, finalizó la implementación al interior de la Compañía, de las instrucciones contenidas en la Circular Externa 018 del 2021, en virtud de la cual la Superintendencia Financiera de Colombia estableció el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE). Lo anterior, de conformidad con el Plan Interno de Implementación establecido por la Titularizadora y en cumplimiento de los plazos previstos en la mencionada circular.

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.

V. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)

Durante el año 2023 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.

En el informe de gestión 2023 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. De manera particular, se señala que la Compañía en consideración con lo requerido por la Circular Externa 008 de 2023, definió cronograma de actividades orientadas a revisar, ajustar y actualizar su actual sistema de control interno, plan que se ha desarrollado de acuerdo con los plazos establecidos. Igualmente, se emitieron los informes anuales sobre las actividades adelantadas por el Comité de Auditoría y la Dirección 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 2024.

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. CONFLICTOS DE INTERÉS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Teniendo en cuenta la importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de toma de decisiones por parte de los accionistas, directores, alta gerencia y funcionarios de la Compañía, se consideró que el mismo debía sujetarse a altos estándares de gobierno corporativo. En este sentido, la prevención, manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar en la Compañía y entre los diferentes actores en desarrollo del negocio, se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido en el Código de Ética de la Titularizadora.

De conformidad con lo anterior, la Titularizadora definió unas normas de conducta para los funcionarios, directores y accionistas encaminadas a que las decisiones que se tomen se realicen con la mayor objetividad y en beneficio de la Compañía, de manera que estos identifiquen, revelen y cuando sea del caso, administren los conflictos de interés que puedan presentarse acatando las directrices establecidas en el Código de Ética.

Sobre el particular, durante el año 2023 no se presentaron situaciones que pudieran ser

consideradas conflictos de interés en relación con las decisiones tomadas por la Junta Directiva. En todo caso, 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. Por consiguiente, las deliberaciones y decisiones corresponden a los miembros que no se encuentran o están incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En relación con las operaciones con partes vinculadas y relacionadas, nuestro Código de Buen Gobierno considera como vinculados a los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora, el Presidente de la Compañía y los vicepresidentes; así como también al accionista que tenga una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social o que controle o tengan una influencia significativa dentro de la Compañía y aquellas compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora. Por su parte, se consideran partes relacionadas, los accionistas que tenga una participación superior al diez por ciento (10%) en el capital de la Compañía y sus partes vinculadas.

Dicho documento contiene unos parámetros de actuación para las operaciones que se realicen con partes vinculadas y partes relacionadas y clasifica estas operaciones en recurrentes, no materiales y materiales a efectos de que en todo momento se apliquen adecuados estándares de identificación, revelación, evaluación, y de ser el caso, aprobación. Igualmente, la Compañía tiene un mapa de vinculados y partes relacionadas que le permite identificar las personas que se encuentran en esta situación para efectos de tener un control adecuado de estas operaciones.

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 2023 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.

VII. INTERACCIÓN CON INVERSIONISTAS

En cuanto a su relación con los inversionistas, la Titularizadora ha propondido desde su constitución por una interacción de carácter permanente, ágil, oportuna y suficiente. De esta manera, el Código de Buen Gobierno de la Compañía establece que se ha de garantizar a todos los inversionistas, incluidos los minoritarios y extranjeros, un tratamiento equitativo mediante mecanismos que les permitan en igualdad de condiciones acceder a información suficiente y presentar sus reclamaciones si las tuvieran. En este sentido, como mecanismo de divulgación de información, 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) 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 subyacentes, 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, como mecanismo para la atención de solicitudes, el Código de Buen Gobierno ha definido que la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado canaliza y atiende todos los requerimientos de información, solicitudes y reclamaciones que formulen los inversionistas, quien deberá coordinar con las demás áreas u órganos de la Compañía, la atención oportuna de las necesidades y requerimientos presentados. Para tal efecto, los inversionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

OFICINA DE ATENCIÓN AL INVERSIONISTA	
Dependencia	Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Dirección:	Calle 72 No. 7-64 Oficina 401 – Bogotá D.C.
Teléfono:	6183030
Correo electrónico:	inversionistas@titularizadora.com

Como parte del acercamiento con el inversionista, 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. 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.

Por otra parte, 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. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los indicadores de las emisiones vigentes mediante reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades.

En este aspecto, es importante mencionar que como parte del esfuerzo en relación con sus inversionistas, la Titularizadora ha recibido por undécimo año consecutivo la certificación IR de Renta Fija otorgada por la Bolsa de Valores de Colombia. De igual forma, recibió por segundo año consecutivo la certificación IR de Títulos de Participación. 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.

Adicionalmente, para los títulos de participación TIN se hicieron dos (2) eventos de presentación de resultados semestrales mediante videoconferencia, dirigidos a inversionistas actuales, potenciales, colocadores y analistas del mercado, los cuales permitieron exponer los resultados financieros con corte semestral, la evolución de los principales indicadores y la estrategia del vehículo.

Por su parte, los documentos de emisión de la Titularizadora de aquellos procesos de titularización que hacen parte del mercado principal incorporan la figura del Representante Legal de Tenedores de Títulos en los términos que se describen a continuación:

- **Representante Legal de Tenedores de Títulos**

El Representante Legal de Tenedores de Títulos, designado por cada emisión de títulos, es el encargado de representar legalmente a los tenedores de títulos, por lo cual, le corresponde la realización de todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el reglamento de cada emisión. En este sentido, podrá solicitar y recibir información relevante para la emisión sobre la gestión de los administradores y directores, sobre los principales riesgos del emisor o de la masa de activos titularizados, y sobre las actividades de control interno de la Compañía. Igualmente, le corresponde al representante suministrar por solicitud de los Tenedores, de la Titularizadora o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar, los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo de la Emisión y cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.

En relación con el proceso de interacción con Inversionistas, la Titularizadora cuenta con un Comité de Inversionistas en los términos que se detallan a continuación:

- **Comité de Inversionistas**

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, cuyos miembros son designados por la Junta Directiva de la Compañía.

Durante el año 2023 el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

CUADRO 30. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS

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

Santiago Montenegro Trujillo
Asofondos

Jonathan Malagón González***
Asobancaria

German Arce Zapata
Asofiduciarias

Jaime Humberto López
Asobolsa

Fuente: Elaboración TC

* En el 2023, el doctor Andrés Restrepo Montoya empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente Encargado de la Bolsa de Valores de Colombia en reemplazo de Juan Pablo Córdoba.

**En el 2023, El doctor Gustavo Morales empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Fasecolda en reemplazo de Miguel Gómez Martínez.

*** En el 2023, doctor Jonathan Malagón empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Asobancaria en reemplazo de Hernando José Gómez.

Durante el año 2023, el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

CUADRO 31. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
1º de febrero de 2023	No presencial	131
10 de mayo de 2023	No presencial	132
7 de junio de 2023	No presencial	133
9 de agosto de 2023	No presencial	134
11 de octubre de 2023	No presencial	135
6 de diciembre de 2023	No presencial	136

Fuente: Elaboración TC

Este Comité tiene un rol activo que le permite dar cumplimiento a su misión de 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.

VIII. REVISORIA FISCAL

Mediante el Acta No. 040 del 24 de marzo de 2023 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. por el periodo 1º de abril de 2023 al 31 de marzo de

2025 y se definió el valor de los honorarios a pagar a la mencionada firma por sus servicios. En ese orden de ideas, durante el año 2023 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de revisor fiscal de la Compañía y auditor externo de las Universalidades en los términos señalados en los documentos de emisión. 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 2023 la firma de revisoría fiscal recibió ciento treinta y ocho millones noventa y cuatro mil ciento cuarenta y nueve pesos (\$138.094.149) por la auditoría realizada a la Compañía, y setecientos setenta y cinco millones ciento cincuenta y un mil seiscientos sesenta y ocho pesos (\$775.151.668) a título de honorarios por la auditoría externa que llevó a cabo de las Universalidades como está previsto en los documentos de emisión, de conformidad con los honorarios aprobados por la Asamblea General de Accionistas

CUADRO 32. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL

Revisoría Fiscal (Sociedad)	Auditoría Externa (Universalidades)	Porcentaje de Participación Firma** (Revisoría Fiscal Titularizadora)	Porcentaje de Participación Firma** (Auditoría Externa Titularizadora)
\$138.094.149*	\$775.151.668*	0,11%	0,60%

* 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 2022.

IX. 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

X. MODIFICACIÓN A LOS DOCUMENTOS CORPORATIVOS

Durante el año 2023 los documentos corporativos de la Compañía no fueron sujetos de modificaciones.

Los documentos se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

II. PRÁCTICAS, POLÍTICAS, PROCESOS E INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. Para construir, potencializar y socializar la estrategia de sostenibilidad, la Compañía culminó el plan de trabajo con el alcance definido con su aliado estratégico Portafolio Verde y priorizó las iniciativas ASG. Durante el 2023, la ruta metodológica para la construcción de la estrategia de sostenibilidad surtió varias etapas:

1. **Evaluación del estado de la Compañía en asuntos ASG.** En primer lugar, se hizo necesario realizar un diagnóstico de los esfuerzos aislados que se venían realizando en la Titularizadora y consolidarlos dentro de un gran marco de sostenibilidad, con el objetivo de construir sobre las experiencias y esfuerzos realizados. La metodología que se utilizó para evaluar el estado de la Titularizadora en temas de sostenibilidad contempló tres (3) capítulos que se presentan en el cuadro 33.

CUADRO 33 CAPÍTULOS DE SOSTENIBILIDAD

Capítulos	Líneas de acción	Componentes
Gestión en sostenibilidad económica y estratégica 	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia de gobernanza organizacional sostenible • Gestión de clientes, proveedores y producto • Promoción y gestión estratégica organizacional • Gestión económica y financiera 	26
Gestión en sostenibilidad ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestión ambiental • Gestión recursos naturales • Cambio climático • Cultura ambiental • Otras estrategias ambientales 	21
Gestión en sostenibilidad social 	<ul style="list-style-type: none"> • Seguridad y salud en el trabajo • Valor compartido • Gestión de talento • Condiciones laborales • Gestión de comunidades de influencia • Gestión derechos humanos • Gestión de prácticas éticas 	32

Fuente: Elaboración TC

El diagnóstico indicó que la Titularizadora se encuentra en un nivel *Medio* de sostenibilidad, logrando superar el 50% de la calificación en todos los capítulos evaluados.

CUADRO 34 RESULTADO DE EVALUACIÓN DE SOSTEBILIDAD DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA.

Índice general de sostenibilidad	69%
IRL*	Nivel 9
Nivel de sostenibilidad	Medio

* Investment Readiness Level.

Fuente: Elaboración TC

- Análisis de referentes.** Una vez visualizado el estado del arte en asuntos ASG, estratégicamente se analizaron los referentes nacionales e internacionales que podrían servir como estados deseables por alcanzar.

GRÁFICO 30. REFERENTES INTERNACIONALES
Referenciales

(Iniciativas-índices-reconocimientos)



Fuente: Elaboración TC

Bajo los referentes internacionales expuestos en el gráfico 30, la Titularizadora concretó la firma de los principios de inversión responsable impulsados por la organización internacional “PRI” (Principios de Inversión Responsable), iniciativa apoyada por las Naciones Unidas. Su objetivo es entender el impacto que las cuestiones ambientales, sociales y de gobierno corporativo tienen en las inversiones, además de asesorar a los signatarios para integrar estos asuntos a las decisiones sobre las inversiones, el ejercicio de la propiedad y la construcción de sus políticas de inversión. La adhesión de Titularizadora al PRI potencializó el compromiso de la organización con los más altos estándares a nivel mundial.

- Identificación y priorización de grupos de interés.** En esta etapa se identificaron todas las partes interesadas, en un trabajo que contó con la participación de todas las áreas se

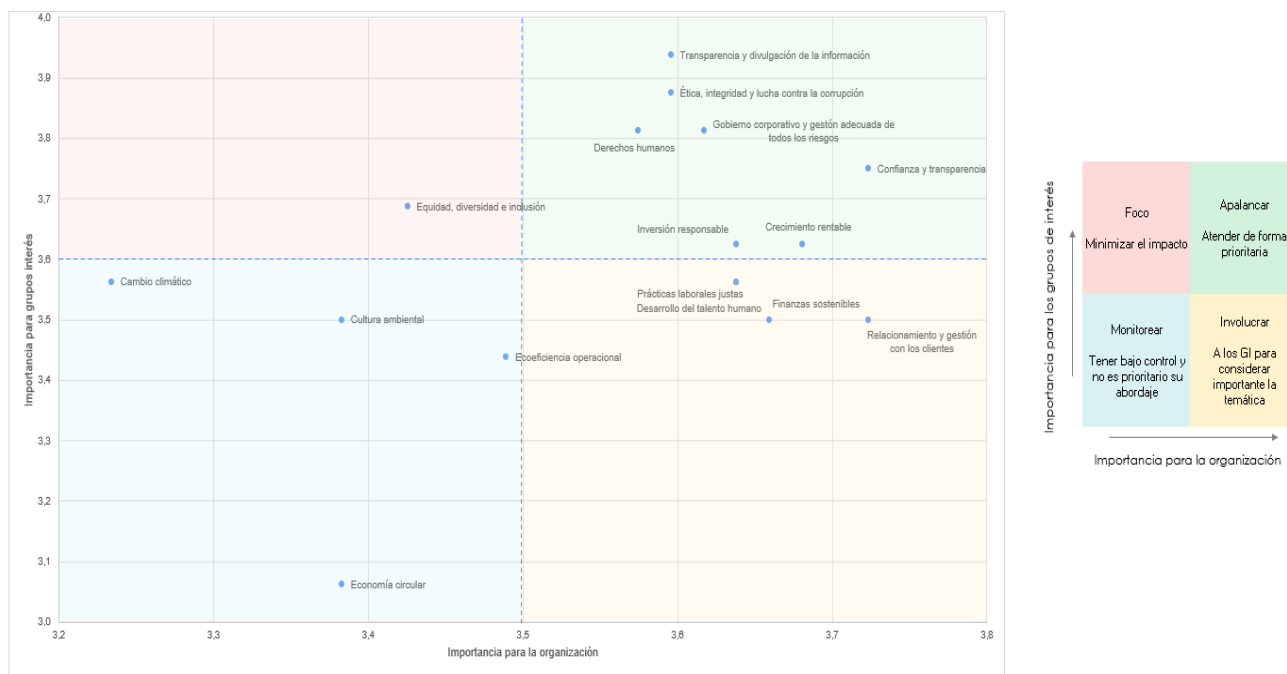
identificaron y priorizaron los grupos de interés con mayor incidencia en la toma de decisiones de la Compañía. Las partes interesadas se muestran en el gráfico 31.

GRÁFICO 31. PARTES INTERESADAS



Fuente: Elaboración TC

4. **Estimación de asuntos relevantes de la Titularizadora con los grupos de interés identificados.** A partir de los marcos nacionales e internacionales revisados se listaron los asuntos relevantes para la industria. A su vez, las partes interesadas propusieron temas materiales que consideraron relevantes.
5. **Consulta de expectativas a las partes interesadas.**
6. **Determinación de asuntos materiales.** A partir de encuestas a los grupos de interés internos y externos se calificó cada tema material y se construyó la matriz de materialidad de impacto que se exhibe en el gráfico 32.

GRÁFICO 32. MATRIZ DE MATERIALIDAD DE IMPACTO


Fuente: Elaboración TC

7. Enfoque de gestión por asunto material.

A partir de la matriz de materialidad de impacto se seleccionaron diez (10) temas materiales producto de su impacto e importancia evidenciado en las encuestas realizadas, tanto al interior de la compañía como a cada una de sus partes interesadas. Los temas materiales identificados se definen a continuación:

- **Gestión de grupos de interés:** busca establecer conexiones sólidas y duraderas basadas en la confianza y satisfacción mutua con el objetivo de construir una relación positiva y productiva a largo plazo.
- **Transparencia y Divulgación:** Práctica de proporcionar y compartir información relevante y precisa sobre la Compañía como herramienta fundamental para fortalecer la confianza y credibilidad frente a los diferentes grupos de interés.
- **Ética, integridad y anticorrupción:** Promueve comportamientos y prácticas éticas, fomenta la transparencia y la honestidad, y previene y combate cualquier forma de corrupción.
- **Equidad, diversidad e inclusión:** Implementa políticas y prácticas que promuevan la igualdad de oportunidades, valoran y respetan la diversidad de las personas, y fomentan la inclusión en todas las dimensiones del entorno laboral.

- Derechos Humanos: Implica el respeto a los derechos humanos, la implementación de la debida diligencia, la promoción de la participación y el diálogo, y la transparencia en la rendición de cuentas.
- Cambio climático: Reconoce y aborda los riesgos y las oportunidades asociados con los efectos del cambio climático en la economía y en la sociedad. Se dirige hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.
- Finanzas sostenibles: Gestión de recursos financieros de manera que se promueva la sostenibilidad en el largo plazo; considerando aspectos económicos, sociales y ambientales. Este enfoque busca conciliar los objetivos financieros con el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta el impacto de las decisiones financieras en el entorno y las partes interesadas.
- Inversión responsable: Genera un impacto positivo tanto desde el punto de vista financiero como ambiental, social y de gobernanza (ASG). Al abordar la inversión responsable como tema material se reconocen los riesgos y oportunidades asociados con la sostenibilidad y se toman decisiones de inversión que promuevan el desarrollo sostenible.
- Crecimiento rentable: Generación de un crecimiento sólido y constante, al tiempo que mantiene una rentabilidad adecuada y una gestión eficiente de sus recursos.
- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos: Protege los intereses de los accionistas, fomenta la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad, adaptabilidad y reputación al largo plazo a través de la gestión adecuada de riesgos.

8. Determinación de la Estrategia de Sostenibilidad Organizacional.

La estrategia se denomina: “Transformando activos para un futuro sostenible” y establece como propósito “Transformar activos para un futuro sostenible en la financiación de las diferentes actividades económicas a través del mercado de capitales”.

La estrategia se enmarca en cuatro (4) ejes estratégicos y los diez (10) temas materiales que se definieron con apoyo de los grupos de interés identificados. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera, Respetuosa con el medio ambiente e íntegra. Desde las iniciativas se busca atender los asuntos materiales priorizados y resumidos en el gráfico 30. Adicionalmente, la estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

A. Justa y Equitativa: hace referencia a promover una distribución justa de recursos financieros. Como parte de este eje estratégico se tienen dos (2) temas materiales:

- Equidad, diversidad e inclusión

-
- Derechos humanos.

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #5 “Igualdad de género” y el #10 “Reducción de las desigualdades”.

B. Próspera: Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras y cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos
- Crecimiento rentable
- Finanzas sostenibles
- Inversión responsable

Busca impactar cuatro (4) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el #9 “Industria, innovación e infraestructura”, el #11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y el # 12 “producción y consumo responsables”.

C. Respetuosa con el medio ambiente: el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras a través del tema material:

- Cambio climático

Busca impactar un (1) objetivo de desarrollo sostenible (ODS), el #13 “Acción por el clima”.

D. Íntegra: es una iniciativa transversal y contiene tres (3) temas materiales:

- Gestión de grupos de interés
- Transparencia y divulgación
- Ética, integridad y anticorrupción

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y el #17 “Alianzas para los objetivos”.

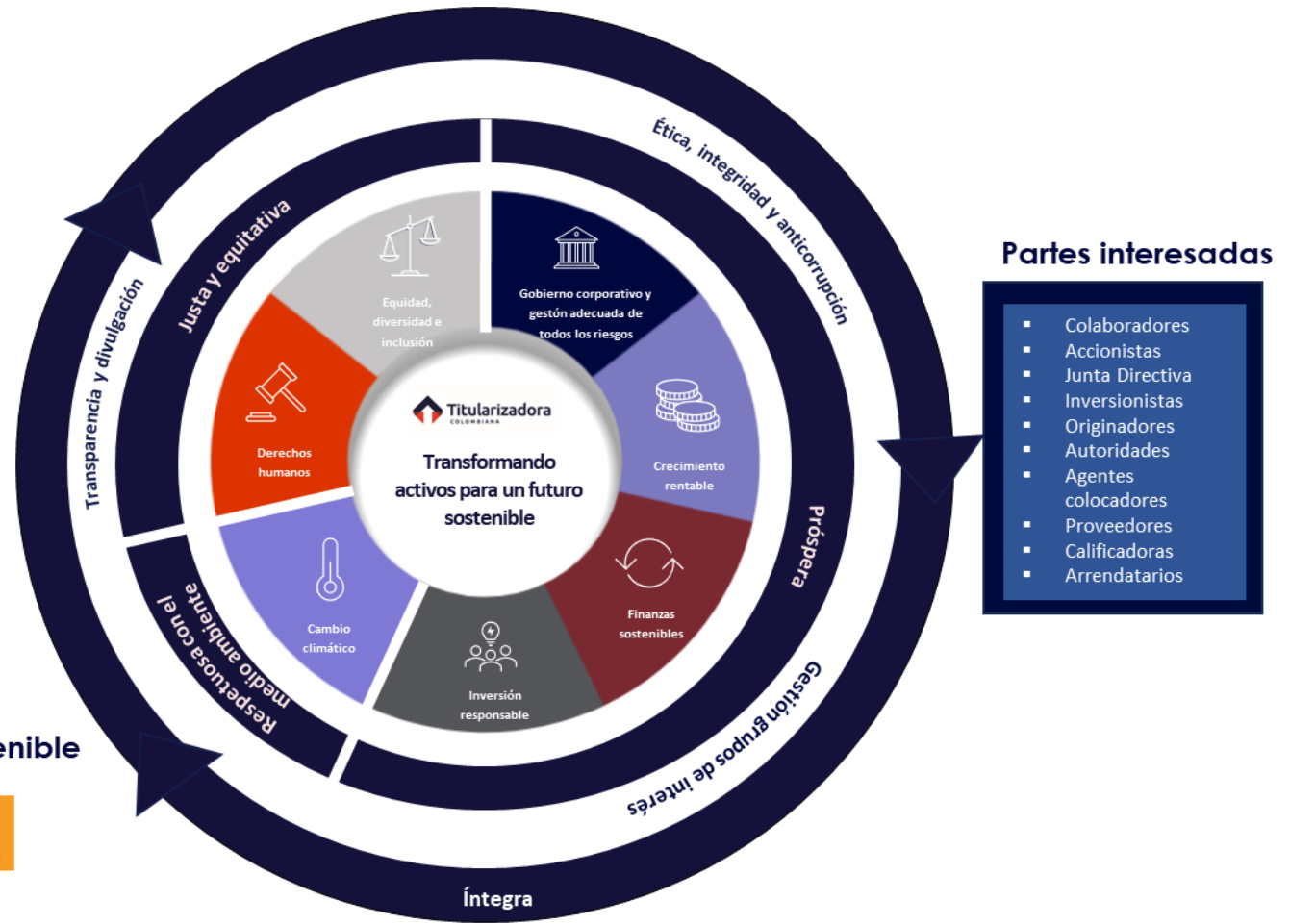
En el gráfico 33 se resume la estrategia de sostenibilidad de Titularizadora:

GRÁFICO 33. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

Titularizadora
COLOMBIANA

Transformando activos para un futuro sostenible

Objetivos de Desarrollo Sostenible



Fuente: Elaboración Titularizadora

Es importante mencionar que el impacto a los ejes estratégicos, temas materiales y ODS se hará a través de iniciativas que se plantearon en tres horizontes de tiempo; de corto plazo (menor a un año), mediano plazo (1 a 2 años) y largo plazo (de 2 a 3 años). Algunos de los indicadores asociados a los temas materiales se mencionan a continuación:

- **Equidad, diversidad e inclusión**

Se analizará la tendencia del índice de diversidad en las contrataciones a lo largo del tiempo. Se evaluará el progreso y los resultados de la estrategia de reclutamiento orientada a la diversidad e identificar áreas de mejora. El indicador incluirá equidad en el número de mujeres y de hombres, rangos de edad y cabezas de familia.

- **Derechos humanos.**

El indicador incluirá la participación de los empleados en los programas de capacitación de derechos humanos = $\frac{\text{Total de empleados capacitados}}{\text{total de empleados}} * 100$

- **Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos**

Se propuso un indicador de número de recomendaciones implementadas por proceso / Total de Recomendaciones por proceso cuya meta se establece en el 100% de cumplimiento del plazo establecidos para implementar cada plan de acción por proceso

- **Finanzas sostenibles**

Busca diseñar y promover productos financieros que fomenten la sostenibilidad. Titarizaciones sostenibles: $\frac{\# \text{Titarizaciones Sostenibles}}{\# \text{titarizaciones}} * 100$

- **Inversión responsable**

Desarrollar una política clara y específica que definan los criterios y los objetivos de inversión responsable de Titularizadora. El indicador establece los compromisos con la sostenibilidad y la adhesión a PRI. Política cien por ciento (100%) definida.

- **Cambio climático**

Se plantea un indicador de eficiencia energética: Este indicador evalúa la eficiencia en el uso de la energía en la organización. Puede medirse mediante la reducción del consumo de energía por unidad de producción o por área de superficie, comparándolo con una línea de base anterior o con objetivos establecidos.

A partir de 2024 se formalizará la medición de todos los indicadores de la estrategia.

Para la presentación y discusión de la estrategia se formalizó el Comité de Sostenibilidad; cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de Titularizadora Colombiana en asuntos de sostenibilidad. Este comité se encuentra conformado por cinco miembros permanentes:

CUADRO 34. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Gerente de Desarrollo Organizacional y de Cumplimiento
Director de Planeación
Director de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Director de Negocios
Gerente Inmobiliaria

Fuente: Elaboración TC

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

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

En el primer Comité de Sostenibilidad que se realizó el 15 de agosto de 2023 se presentó y discutió la propuesta de la ruta de sostenibilidad construida con el apoyo de nuestro aliado estratégico Portafolio Verde. Una vez la estrategia fue aprobada por el Comité de Sostenibilidad, se presentó a la Junta Directiva de la Titularizadora junto con las iniciativas propuestas, el gobierno corporativo y el cronograma de implementación de la estrategia, puntos que fueron aprobados para su implementación.

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

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

1. Implementación y seguimiento de la estrategia
2. Reporte de gestión de los asuntos materiales.

Cuarta Parte - Anexos

Anexo No. 1.

Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2023

Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos

Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de diciembre de 2023 y 2022 e Informe
del Revisor Fiscal



INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre del 2023. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

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

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



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

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

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro revisor fiscal designado por Deloitte & Touche S.A.S., y sobre los mismos expresó una opinión sin salvedades el 2 de marzo del 2023.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, informo que la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados integral del Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE); el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

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

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2023, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios, b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en su poder. Asimismo, mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos han sido comunicadas a la administración de la Entidad en



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

En cumplimiento con lo señalado el Decreto 2555 de 2010 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 de las Universalidades que se relacionan a continuación, que forman parte de los negocios administrados por la Entidad y que se describen en la Nota 30 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

1. Universalidad TER IPC- R1
2. Universalidad TIL L-4
3. Universalidad TIN
4. Universalidad Tips Pesos N4
5. Universalidad Tips Pesos N5
6. Universalidad Tips Pesos N7
7. Universalidad Tips Pesos N9
8. Universalidad Tips Pesos N10
9. Universalidad Tips Pesos N11
10. Universalidad Tips Pesos N12
11. Universalidad Tips Pesos N13
12. Universalidad Tips Pesos N14
13. Universalidad Tips Pesos N15
14. Universalidad Tips Pesos N16
15. Universalidad Tips Pesos N17
16. Universalidad Tips Pesos N18
17. Universalidad Tips Pesos N19
18. Universalidad Tips Pesos N20
19. Universalidad Tips Pesos N21
20. Universalidad Tips UVR U1
21. Universalidad Tips UVR U2
22. Universalidad Tips UVR U3
23. Universalidad Tips UVR U4
24. Universalidad Tips UVR U5
25. Universalidad Tips UVR U6
26. Universalidad TIS Pesos H1
27. Universalidad TIS Pesos H2
28. Universalidad TIV V2
29. Universalidad TIV V3
30. Universalidad TIV V4
31. Universalidad TIV V5
32. Universalidad TIV V6



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

26 de febrero de 2024



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

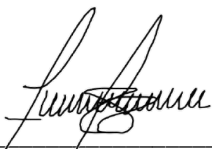
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	2023	2022	PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2023	2022
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 7.205.663	\$ 8.190.654	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	\$ 541.882	\$ 466.076
Activos financieros de inversión	8	168.190.630	100.771.442	Pasivo por impuestos corrientes	14,1	3.780.037	1.679.859
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	9	13.403.914	6.428.706	Obligaciones financieras	16	56.734.386	-
Activo por impuestos corrientes	14	-	11.771	Beneficios a empleados por pagar	17	927.740	797.256
Otros activos mantenidos para la venta	10	-	3.576.520	Otros Pasivos	18	334.246	230.244
Otros activos		172.221	188.468				
				Total pasivos corrientes		62.318.291	3.173.435
Total activos corrientes		188.972.428	119.167.561	PASIVOS NO CORRIENTES:			
ACTIVOS NO CORRIENTES:				PASIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo, neto	11	7.165.391	7.042.549	Instrumentos de deuda convertibles	19	14.542.741	10.893.890
Propiedades de inversión	12	23.258.555	18.805.692	Pasivos por arrendamientos		-	49.424
Activos intangibles, neto		1.279.214	581.214	Pasivo por impuesto diferido, neto	15	5.105.910	3.218.133
				Total pasivos no corrientes		19.648.651	14.161.447
Total activos no corrientes		31.703.160	26.429.455	Total pasivos		81.966.942	17.334.882
PATRIMONIO				PATRIMONIO			
				Capital	20.1	59.855.375	59.855.375
				Prima en colocación de acciones		9.069.581	9.069.582
				Reservas	20.2	30.908.791	30.344.045
				Otros resultados integrales		1.704.945	(181.668)
				Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
				Ganancias acumuladas		7.633.790	2.551.082
				Ganancia del período		8.559.899	5.647.453
				Total patrimonio de los accionistas		138.708.646	128.262.134
Total Activos		\$ 220.675.588	\$ 145.597.016	Total pasivos y patrimonio		\$ 220.675.588	\$ 145.597.016

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMAÑA
Representante Legal


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126.360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	2023	2022
INGRESOS DE OPERACIONES	21	\$ 36.556.811	\$ 26.445.490
Ingresos financieros de cartera		1.519.076	2.265.241
Ingresos financieros operaciones del mercado		2.305.249	1.997.190
Por valoración de inversiones a valor razonable	8	16.519.752	4.397.627
Comisiones y/o honorarios		13.338.878	12.973.555
Por venta de inversiones		-	2.830.239
Diferencia en cambios		-	206.147
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto		712.216	-
Arrendamientos		1.136.190	1.144.801
Por venta de propiedades y equipo		-	45.457
Valoración de propiedades de inversión		876.343	-
Diversos		149.107	585.233
GASTOS DE OPERACIONES	22	\$ 22.488.089	\$ 17.777.961
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones		1.560.946	447.674
Intereses BOCEAS		1.478.129	59.907
Comisiones bancarias		118.889	172.832
Legales		4.198	8.914
Beneficios a empleados		12.067.105	10.398.622
Pérdida por venta de inversiones		-	54.068
Honorarios		1.836.024	1.895.118
Impuestos		1.011.243	1.042.645
Arrendamientos		272.965	102.438
Contribuciones y afiliaciones		939.993	815.477
Seguros		249.370	167.806
Adecuación e instalación		-	150
Mantenimiento y reparaciones		138.071	146.332
Diferencia de cambio		554.894	-
Deterioro		-	138.520
Depreciaciones		423.811	355.182
Depreciaciones por derecho de uso		34.989	46.386
Amortización de activos intangibles		324.988	475.759
Diversos		1.472.474	1.450.132
IMPUESTO A LA GANANCIA		\$ 5.508.823	\$ 3.020.076
Impuesto de renta	14,2	5.508.823	3.020.076
Ganancias del período		\$ 8.559.899	\$ 5.647.453
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo			
Impuesto diferido revaluación propiedades		358.015	108.473
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio		-	(73.844)
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo			
Valoración inversiones		1.814.029	(66.054)
Otros instrumentos		(285.431)	-
Total otro resultado integral del ejercicio		\$ 1.886.613	\$ (31.425)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		\$ 10.446.512	\$ 5.616.028
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)		2.317,40	2.142,87

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO JMAÑA
Representante Legal


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126.360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

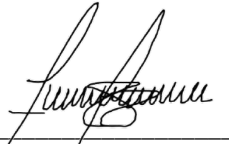
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Ganancias acumuladas	Ganancia del período	Ganancias o pérdidas no realizadas		Total
						Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	-	5.647.454	-	-	5.647.454
Reserva legal	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-
Impuesto diferido Decreto 2617 de 2022	-	-	-	(1.196.117)	-	-	-	(1.196.117)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	(31.425)	-	(31.425)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	59.855.375	30.344.045	9.069.581	2.551.082	5.647.454	(181.668)	20.976.265	128.262.134
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	-	8.559.899	-	-	8.559.899
Reserva legal	-	564.746	-	(564.746)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	1.886.613	-	1.886.613
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.581	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.265	\$ 138.708.646

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 ANDRÉS LOZANO JMAÑA
 Representante Legal


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


 JOHN JAIME MORA HURTADO
 Revisor Fiscal
 Tarjeta profesional No. 126.360 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

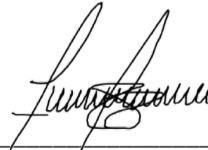
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo		\$ 8.559.899	\$ 5.647.453
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		423.811	355.182
Depreciación por activos por derecho de uso		34.989	46.386
Amortización activos intangibles		324.988	475.759
Valoración propiedades de inversión		876.343	-
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	8	(16.519.752)	(4.397.627)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	138.520
Recuperación deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		-	(138.520)
Recuperación de provisiones		(73.607)	(213.208)
Diferencia en cambio no realizada		-	206.148
Intereses Boceas		18.327	59.907
Impuesto a las ganancias		5.508.823	3.020.076
Provisiones		334.246	327.992
Disminución ganancias acumuladas - impuesto diferido Decreto 2617 de 2022		-	(1.196.117)
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
(Incremento) disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(6.975.208)	2.880.644
Disminución de otros activos		16.247	5.163
Disminución de otros activos mantenidos para la venta		3.576.520	-
Incremento (disminución) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		75.806	(249.826)
Incremento de obligaciones financieras		56.734.386	-
Incremento (disminución) de beneficios a empleados		130.484	(291.316)
Disminución de Impuestos		(1.509.097)	(1.631.957)
Disminución de ingresos diferidos		-	(197.871)
Disminución de otros pasivos		(156.637)	-
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación		<u>51.380.568</u>	<u>4.846.788</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Incremento de propiedades y equipo		(223.627)	(448.498)
Incremento de propiedades de inversión		(5.329.206)	-
Incremento de activos intangibles		(1.022.988)	(928.518)
Incremento de inversiones		(49.085.407)	(28.416.359)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión		<u>(55.661.228)</u>	<u>(29.793.375)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Emisión de títulos		3.345.093	10.833.983
Pago pasivo por arrendamientos		(49.424)	(33.641)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación		<u>3.295.669</u>	<u>10.800.342</u>
DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO		(984.991)	(14.146.245)
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		<u>8.190.654</u>	<u>22.336.899</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		<u>\$ 7.205.663</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 ANDRÉS LOZANO UMAÑA
 Representante Legal


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


 JOHN JAIME MORA HURTADO
 Revisor Fiscal
 Tarjeta profesional No. 126.360- T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (En miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

En desarrollo de su objeto social, Titularizadora crea y administra Universalidades. Dichas Universalidades emiten al mercado de valores títulos respaldados en sus respectivos activos subyacentes que pueden ser de acuerdo con su naturaleza: créditos hipotecarios comprados a entidades del sector financiero, créditos de consumo-libranzas comprados a cajas de compensación familiar, créditos de consumo y comercial-vehículos comprados a una compañía de financiamiento, créditos comerciales comprados a un banco de desarrollo y una Universalidad inmobiliaria cuyo activo subyacente son inmuebles. Ver detalle de las universalidades en la Nota 30.

Durante el año 2023 y 2022 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2023 Titularizadora contaba con 62 empleados con vinculación a término indefinido y 6 empleados con vinculación a término fijo como practicantes universitarios. Al 31 de diciembre de 2022 contaba con 61 empleados con vinculación a término indefinido y 5 empleados con vinculación a término fijo.

Evolución del plan de negocio - La evolución en el corto plazo se centró en potencializar la titularización de carteras no hipotecarias para profundizar la diversificación de activos subyacentes. La coyuntura del mercado con altas tasas de interés y las expectativas de los inversionistas por participar en emisiones competitivas frente a los otros instrumentos de deuda privada promovieron las titularizaciones de carteras con tasas de interés más altas. En el mes de noviembre se realizaron dos emisiones de cartera de vehículos, la TIV V-5 y la TIV V-6 con un monto total de \$232.304 millones. Con estas emisiones Titularizadora Colombiana se consolidó como el jugador más relevante en el segmento de titularización de cartera de vehículos con más de \$650 mil millones titularizados. La universalidad TIV V-5 es la quinta emisión originada por Finanzauto y se colocó exitosamente en el mercado con un monto de \$63.291 millones de pesos. Por su parte, la Universalidad TIV V-6 por \$169.013 millones es la primera titularización de cartera de vehículos con originador bancario, Finandina, y su estructura incorporó por primera vez



un swap implícito de portafolio de créditos de vehículos en Indicador Bancario de Referencia - IBR y una emisión de un título en tasa fija.

En el mediano y largo plazo los cambios regulatorios permitirán materializar la oportunidad de la titularización como herramienta de gestión de los riesgos del balance. Los originadores podrán sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus balances y sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora Colombiana planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo.

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

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

Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras (No Auditado) - El entorno económico del año 2023 se caracterizó por un constante incremento de tasas de interés, por presiones inflacionarias de oferta y demanda; así como por la aversión al riesgo. Este panorama ha generado una disminución en las colocaciones de deuda privada través de la Bolsa de Valores de Colombia - BVC, en general, dada la volatilidad del mercado, el bajo apetito inversionista y el riesgo en la ejecución de la operación. Por esta razón, Titularizadora Colombiana ha buscado generar una oferta de valor a los inversionistas con instrumentos de inversión diferentes a los Certificados de Depósito a Término - CDTs que permitan diversificar su portafolio, al igual que fuentes de fondeo alternativas para los originadores.

En cuanto a las condiciones del mercado del orden nacional, las presiones por cumplimiento de Coeficiente de Fondeo Estable Neto - CFEN incidieron en un aumento acelerado de costo de fondeo bancario, razón por la cual el mecanismo de titularización ha cobrado una importancia significativa en el entorno local como herramienta de optimización de este costo, al igual que en la gestión de riesgos del balance.

El desarrollo de nuevos productos o servicios, sus mejoras, las condiciones de la demanda y las condiciones competitivas - Titularizadora Colombiana ha centrado sus esfuerzos en desarrollar titularizaciones con nuevos productos y con nuevos originadores en medio de un entorno económico desafiante. Dentro de los nuevos productos se destacan las carteras de consumo vigente y no vigente, al igual que carteras con diferentes niveles de mora. Referente a los nuevos originadores, la incursión en nuevas entidades bancarias busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

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



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

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

2.1.2 *Decreto 2131 de 2016* – Mediante el cual se determina revelar el cálculo de los pasivos pensionales de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 1625 de 2016 y en el caso de conmutaciones pensionales parciales de conformidad con el Decreto 1833 de 2016 y las diferencias con el cálculo realizado de acuerdo con la NIC 19 – Beneficios a Empleados

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

2.1.4 *Circular Externa No. 36 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia* – Establece que la forma para registrar los bienes en dación de pago o restituidos debe realizarse conforme al Sistema de Administración de Pagos de los Bienes Recibidos en Dación en Pago establecido por la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995). Las políticas contables aplicables se detallan en esta Nota 3.

2.2. *Aplicación de las normas incorporadas en Colombia* - Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. La compañía no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros separados en periodos futuros.

NIC 1 – Presentación de los estados financieros – clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes - para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

NIC 16 – Propiedad, planta y equipo – ingresos antes del uso previsto - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 16, Las enmiendas prohíben deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto de la venta elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, el producto obtenido al traer el activo a la ubicación y condición necesarias para que sea capaz de operar en la forma prevista por la dirección. En consecuencia, una entidad reconoce tales ingresos por ventas y costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de dichas partidas de acuerdo con la NIC 2 Inventarios.

NIC 37 – Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes – contratos onerosos, costo de cumplir un contrato - Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las enmiendas de la NIC 37, las cuales especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra o materiales directos) como por una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos.



Las modificaciones se aplican a los contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas u otro componente del patrimonio, según corresponda, en la fecha de la aplicación inicial.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: La adopción de estas modificaciones permite reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancaria (IBOR) a tipos de interés de referencia alternativos (también denominados 'tipos libres de riesgo' o RFR) sin dar lugar a impactos contables que no proporcionarían información útil a los usuarios de los estados financieros. En cambio, las modificaciones se han aplicado retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes apropiados del patrimonio del periodo actual.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia - Mediante el Decreto 938 de noviembre de 2021, se adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En el año en curso, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia – Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. La Entidad no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

NIIF 3 respecto a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y los contingentes: Se ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios por primera vez en el año en curso. Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También agregan a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, una adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que estaría dentro del alcance de la CINIIF 21 Gravámenes, la adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento obligante que da lugar a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido en la fecha de adquisición

Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020 NIIF 1 respecto a subsidiaria que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 9 respecto a la baja en cuenta de pasivos financieros. NIC 41 elimina el requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos para determinar el valor razonable.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables. Las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.

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



- NIIF 17 respecto a contratos de seguro. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro. La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas. El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar el monto, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta los tipos de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.
- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas a la NIIF 10 y la NIC 28 abordan situaciones en las que existe una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en las ganancias de la controladora o pérdida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las ganancias o pérdidas de la controladora anterior sólo en el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto. El IASB aún no ha fijado la fecha de entrada en vigor de las modificaciones; sin embargo, el IASB permite la aplicación anticipada de las modificaciones.
- NIC 1 Pasivos no corrientes con covenants. Las enmiendas a la NIC 1 especifican que sólo los covenants que una entidad debe cumplir en o antes del final del período sobre el que se informa afectan el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre el que se informa y por lo tanto deben considerarse al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente.
- NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores. Las enmiendas establecen que se requiere que una entidad revele información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiación con proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.
- NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior. Las modificaciones a la NIIF 16 agregan requisitos de medición posteriores para transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine 'pagos de arrendamiento' o 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.
- NIC 12 Impuestos sobre la renta— Impuesto Internacional Reforma: pilar Dos reglas modelo. Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico - OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas. Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Pilar Dos.



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

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

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

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

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

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

Las disposiciones de la Superintendencia requieren que las inversiones se clasifiquen en negociables hasta su vencimiento y disponibles para la venta, de acuerdo con su modelo de negocio; a su vez, las inversiones negociables y las inversiones disponibles para la venta se clasifican en valores o títulos de deuda y valores o títulos participativos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora clasificó sus inversiones como negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento.

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

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



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



Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
vencimiento de su plazo de maduración o redención.		<p>como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p> <p>Son valorados en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno (TIR) en el momento de la compra, sobre la base de 365 días.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>

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

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

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

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

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

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

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido) la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en



libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.11. Activos intangibles – Los activos intangibles con vida útil definida adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período sobre el que se informa siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.15. Beneficios a los empleados –

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir substancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron la cartera de propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir substancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de “venta” establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida.

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

3.18. Arrendamientos –

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



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

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

3.18.2 La Compañía como arrendatario – La Compañía evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Compañía reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (Menores a US\$5.000) , tales como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos. Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

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

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

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

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

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

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

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



- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en el IPC (Índice de precios al consumidor). En cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento.
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

- Etapa 1 – Identificar el contrato (o contratos) con el cliente: un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles.
- Etapa 2 – Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato: las obligaciones de desempeño son las obligaciones que surgen de los contratos con clientes de transferir un activo o de prestar un servicio (o un grupo de bienes y servicios).
- Etapa 3 – Determinar el precio de la transacción: el precio de la transacción: es el importe de la contraprestación en un contrato al que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (las obligaciones de desempeño).
- Etapa 4 – Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato: el precio de la transacción o del contrato (Etapa 3) deberá ser distribuido en las obligaciones de desempeño identificadas en la Etapa 2.
- Etapa 5 – Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño: el reconocimiento del ingreso se realizará cuando efectivamente se cumplan las obligaciones de desempeño comprometidas con los clientes.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3.21. Patrimonio

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

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

Reservas –

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

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

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



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

- Reserva por disposiciones fiscales.
- Otras reservas.

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

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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



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

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

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

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, renta variable, divisas y derivados principalmente. El área de Inversiones es la responsable de la toma de posiciones en instrumentos de negociación, los cuales son registrados en el libro de tesorería.
2. **Gestión de balance:** Incluye la administración eficiente de los activos y pasivos de la Titularizadora debido al descalce existente entre el vencimiento y reprecio de los mismos. El área de gestión de activos y pasivos es la responsable de la gestión del balance, preservando la estabilidad del margen financiero y del valor económico de la Titularizadora manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora mantiene instrumentos no destinados a la negociación los cuales son registrados en el libro bancario.

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

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

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el



Capítulo XXXI, parte II de la Circular Básica contable 100, sección gestión Riesgo de Mercado de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

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

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

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

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2023 y 2022 (en pesos colombianos):

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2023	2022
Money Market (Mercado de monedas)	\$ (560.636)	\$ (597.745)
Deuda privada indexada	(343.170.047)	(305.051.992)
Deuda privada Tasa Fija	(1.600.035.361)	(584.899.814)
Deuda pública tasa fija	(16.816.149)	(11.790.622)
Tips UVR y pesos / TECH	(2.146.993.120)	(1.110.523.380)
Deuda Pública UVR	(19.118.150)	(39.443.592)
Valor en Riesgo del Portafolio	(4.126.693.462)	(2.052.306.444)

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

Sistema de graduación crediticia externo, el cual está dividido por el tipo de calificación que le aplica a cada instrumento o emisor; el plazo y el tipo de instrumento permite la asignación de un tipo de calificación según las metodologías que tienen asignadas las diferentes agencias calificadoras. Riesgo bajo: Se considera todas las posiciones grado inversión (desde AAA hasta BBB-), así como aquellos emisores que de acuerdo con la información



disponible (estados financieros, información relevante, calificaciones externas, CDS, entre otros) reflejan una adecuada calidad crediticia.

Análisis de la calidad de crédito

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Títulos de Deuda		Inversiones Patrimoniales	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Riesgo Bajo	164.614.917	86.479.418	-	383.224

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

Títulos de deuda

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Valor de Mercado	
	31/12/2023	31/12/2022
Negociables	\$ 72.971.462	\$ 37.450.106
Disponibles para la venta	80.789.387	38.175.245
Al vencimiento	10.854.068	10.854.068

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

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la Superintendencia Financiera considera necesario que aquellos tipos de entidades que se hallan más expuestos a dicho riesgo desarrollen e implementen un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), que les permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo. Dicho sistema deberá permitir a tales entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las



actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2023 y 2022 fueron 98% y 131% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

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

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

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

- a. *Riesgos de mercado* - El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva Riesgos de Mercado para la Universalidad.
- b. *Riesgo de prepago* - El riesgo de prepago se define como la posibilidad de pago de capital anticipado de los títulos derivado de las desviaciones que se lleguen a presentar los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos) como consecuencia de la amortización anticipada de los créditos. Para el efecto se tiene en cuenta que el monto de los recursos disponibles para el pago de intereses y capital de los títulos depende de los montos y oportunidad en que se recaudan en la Universalidad, el capital y los intereses de los créditos requeridos para realizar el pago oportuno de los títulos.
- c. *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las Condiciones Contractuales de los Créditos), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los Deudores. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas de los créditos y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que puedan presentarse entre el saldo de capital de un crédito y el monto de recuperación final de dicho crédito.

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

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

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



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

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

6. ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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



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

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

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

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.047.771	\$ -	\$ -	\$ 3.047.771	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	161.998.385	-	-	161.998.385	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.144.474	-	3.144.474	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.542.741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.542.741</u>	-
Total inversiones a valor razonable	179.588.897	3.144.474	-	182.733.371	-
Propiedades de inversión	-	23.258.556	-	23.258.556	B*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.542.742</u>	B*
	<u>\$ 179.588.897</u>	<u>\$ 26.403.030</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 224.797.619</u>	



31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.702.976	\$ -	\$ -	\$ 2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	-	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	-	111.665.332	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	B*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	B*
	<u>\$ 96.718.371</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 123.153.654</u>	

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

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

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

Método comparativo de mercado: Es la técnica valoradora que busca establecer el valor razonable del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y de alguna manera comparable a la propiedad objeto de avalúo.

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



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

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos al comienzo del período con los saldos de cierre de las mediciones de valor razonable clasificadas en Nivel 3.

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

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2023	2022
Efectivo en caja	\$ 3.759	\$ 4.271
Bancos y otras entidades financieras	<u>7.201.904</u>	<u>8.186.383</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo (1)	<u>\$ 7.205.663</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

(1) La disminución corresponde a la administración de la liquidez de la compañía, en la cual se adquirieron títulos para el portafolio de inversiones Nota 8.

Como medida para controlar la inflación, el Banco de la República ha realizado incremento de las tasas de interés lo que genera aumento en el costo de los créditos siendo correlativo el beneficio para las compañías o personas que tienen liquidez e inversiones, debido a que están ofreciendo tasas de interés atractivas para el ahorro. De acuerdo con lo anterior, la compañía al tener las cuentas bancarias con montos significativos y en modalidad de ahorro, se ha generado con corte a diciembre de 2023 intereses por \$ 1.981.340 frente al año 2022 que fueron de \$1.711.915, componente principal de la variación del ítem de rendimientos financieros y otros intereses presentados en el estado de resultados.

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

8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	\$ 3.047.771	\$ 2.702.976
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	70.354.930	44.986.082
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>3.144.474</u>	<u>4.053.071</u>
Total inversiones negociables	76.547.175	51.742.129
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.854.068</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.854.068	10.854.068



	2023	2022
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	<u>80.789.387</u>	<u>38.175.245</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>80.789.387</u>	<u>38.175.245</u>
Total	<u>\$ 168.190.630</u>	<u>\$ 100.771.442</u>

(1) Dadas las circunstancias en el mercado de valores del año 2021, la Junta Directiva mediante el Acta de 232 del 16 de septiembre de 2021 aprobó recomponer el portafolio liquidando posiciones negociables y adquiriendo títulos disponibles para la venta, esto con el propósito de mitigar la volatilidad en el estado de resultados.

Lo anterior explica el aumento de \$ 12.122.125 en los ingresos por valoración de inversiones, toda vez que al corte de diciembre de 2023 los ingresos por este concepto ascendieron a \$16.519.752, en comparación con diciembre de 2022 que ascendieron \$4.397.627. De manera correlacionada se explica la variación de \$1.880.083 en otros resultados integrales entre diciembre de 2023 y 2022, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por (\$66.054), mientras que para diciembre de 2023 fue una utilidad de \$1.814.029.

(2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La disminución entre los saldos del año 2023 y 2022, corresponde a la cancelación de los títulos de la emisión TIPS Pesos N-1, por \$1.192 millones en agosto de 2022 los cuales se pagaron en efectivo.

(3) En el mes de diciembre de 2022 se constituyó un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.

En 2023 se presentó un aumento relevante de las posiciones del portafolio de inversiones comparado con el año 2022, producto de menores posiciones líquidas y una mayor inversión de los recursos disponibles en títulos emitidos por otras instituciones financieras, con el fin de aprovechar las favorables condiciones de mercado y ante la consolidación de la tendencia de tasas a la baja, especialmente en el último trimestre del año.

En relación con el portafolio de inversiones en el último trimestre del año se adquirieron títulos TIV V-6 emitidos por la Titularizadora financiados con créditos bancarios, buscando aprovechar una oportunidad de mercado para el portafolio al adquirir títulos con rentabilidad alta y con una calificación AAA, los cuales tienen liquidez mensual a través de las amortizaciones programadas y los prepagos y tienen un potencial de valorización importante dado el inicio del ciclo de disminución de la tasa de intervención del Banco de la República, así como la aceleración de la disminución de la inflación. De igual forma, se aprovechó el acceso a condiciones de financiación favorables con créditos en IBR los cuales, por la disminución del indicador en los próximos meses, dada la tendencia a la baja de las tasas, tendrán un apalancamiento positivo. Adicionalmente, se consideraron los beneficios en términos de desarrollo del mercado, asociados a la comercialización de los títulos en mercado secundario.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado a lo largo de todo el año 2023, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (títulos emitidos por el Gobierno colombiano y títulos emitidos por otras instituciones financieras), ante la tendencia decreciente de la inflación, mejores condiciones de liquidez en el mercado, especialmente en el último trimestre del año, y la consolidación de la tendencia a la baja de las tasas de los títulos por expectativas de disminución de la tasa de intervención del Banco de la República. También contribuyó la buena remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía y la buena rentabilidad de los encargos fiduciarios. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel de tasas al que fueron invertidos.



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

2023

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2023
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$ 7.617.635	\$ 17.476.072	\$ 928.223	\$ 39.523.680	\$ 209.793	\$ 7.216,059	\$ 72.971.462
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	\$12.745.955	\$ 26.879.579	\$ 2.057.180	\$30.471.070	\$ 195.213	\$ 8.440.390	\$ 80.789.387
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	\$ 10.854.068	-	-	-	-	\$ 10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	\$3.575.713	-	-	-	-	-	\$ 3.575.713
Total	\$ 23.939.303	\$ 55.029.719	\$ 2.985.403	\$ 69.994.750	\$ 405.006	\$ 15.656.449	\$ 168.190.630

2022

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 años	Total 2022
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$ 11.172.210	\$ 7.246.730	\$ 3.223.541	\$ 1.219.331	\$ 1.925.408	\$ 12.662.887	\$ 37.450.107
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	\$ 2.456.025	\$ 15.337.058	\$ 6.902.969	\$ 570.479	\$ 4.044.253	\$ 8.864.461	\$ 38.175.245
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	-	-	\$ 10.854.068	-	-	\$ 10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	\$ 14.292.022	-	-	-	-	-	\$ 14.292.022
Total	\$ 27.920.257	\$ 22.583.788	\$ 10.126.510	\$ 12.643.878	\$ 5.969.661	\$ 21.527.348	\$ 100.771.442

Valores máximos, mínimo y promedio del portafolio - En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentados en el período 2023 y 2022 mencionado:

	2023	2022
Valor máximo	\$ 164.615.178	\$ 86.479.418
Valor mínimo	87.104.860	47.819.103
Valor promedio	106.890.693	59.999.357

Composición por tipo de inversión

Tipo de Inversión	2023		2022	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 66.565.423	39,58%	\$ 33.514.933	33,26%



Tipo de Inversión	2023		2022	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
TES	3.047.771	1,81%	2.702.976	2,68%
Bonos	4.199.960	2,50%	17.580.135	17,45%
Valores adquiridos en titularizaciones (1)	87.657.289	29,40%	28.628.305	28,41%
Derecho Residual	-	-	-	-
Títulos subordinados adquiridos en titularizaciones (2)	3.144.474	24,59%	4.053.071	4,02%
Fondos de Inversión Colectiva	3.575.713	2,13%	14.292.022	14,18%
Acciones	-	-	-	-
Total	\$ 168.190.630	100,00%	\$ 100.771.442	100,00%

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" valorados a precios de mercados. Al corte de diciembre de 2023 se habían emitido las emisiones TIV V5 y V6, mientras que para el año 2022 se emitieron las Universalidades UVR U5 y U6. La variación en los títulos subordinados corresponde a la causación de los intereses de TIV V5 y TIV V6 en el mes de noviembre de 2023. Mientras que para el año 2022 el saldo correspondía a los títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N7.

(2) El saldo de los títulos subordinados corresponde a los títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N7.

Composición por tipo de emisor

Sector emisor	2023		2022	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero-Bancos	\$ 165.142.859	98,19%	\$ 98.068.466	97,32%
Entidades públicas	<u>3.047.771</u>	<u>1,81%</u>	<u>2.702.976</u>	<u>2,68%</u>
Total	\$ 168.190.630	100,00%	\$ 100.771.442	100,00%

Composición por calificación crediticia

A diciembre 31 de 2023

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



Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	161.214.287	95,85%
AA+	256.156	0,15%

A diciembre 31 de 2022

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 75.268.425	74,69%
AA+	3.493.903	3,47%
AA	1.932.740	1,92%
BBB+	1.855.421	1,84%
BB	1.225.955	1,22%
Nación	2.702.976	2,68%
Sin calificación	14.292.022	14,18%
Total	\$ 100.771.442	100,00%

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO

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

	2023	2022
Comisiones (1)	\$ 44.797	\$ 962.998
Arrendamientos	41.143	-
Deudores (2)	<u>11.787.680</u>	<u>3.640.249</u>
Subtotal	11.873.620	4.603.247
Pagos por cuenta de clientes	-	<u>15.227</u>
Subtotal	-	15.227
Anticipos a proveedores	-	7.823
Cuentas por cobrar a empleados	-	2.351
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>1.530.294</u>	<u>1.800.058</u>
Subtotal	1.530.294	1.810.232
Total	<u>\$ 13.403.914</u>	<u>\$ 6.428.706</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio correspondiente a la administración y garantía de Universalidades. La variación corresponde a la disminución de acuerdo con los reglamentos de las emisiones, que ya no cobran comisiones de garantía ni administración.

(2) Está constituida por:

- Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.
- Gastos iniciales de las universalidades, que se amortizan y se cobran según el prospecto de cada universalidad. Con corte a diciembre del año 2023 se han generado gastos iniciales de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, N-22 y TIL L-5. Con corte a diciembre del año 2022 se habían generado gastos iniciales de las



emisiones V-3, V-4, N-22 y de la U-6.

- (3) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 1.530.294, para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a tasa de financiamiento cobrada a las universalidades TIV V5 y TIV V6 emitidas durante el año 2023. La disminución corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2023, mientras que para el año 2022 se emitieron las Universalidades UVR U6, TIV V3 y TIV V4.

10. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo por Otros Activos Mantenidos para la Venta corresponde a:

Inmueble	2023	2022
Calle 93 Barranquilla	\$ _____ -	\$ _____ 3.576.520
Total	\$ _____ -	\$ _____ 3.576.520

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento motivo por el cual, para el mes de septiembre 2023, se determinó realizar el traslado contable del inmueble a propiedades de inversión dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta. El valor del avalúo del inmueble para el diciembre de 2023 es de \$3.937.829. Ver nota 12.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

Propiedades y equipo propios	\$ 7.165.391	\$ 7.007.560
Activos por derechos de uso	_____ -	_____ 34.989
	\$ 7.165.391	\$ 7.042.549

11.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ 6.041.555
Reclasificaciones	-	-
Revaluación	_____ 232.368	_____ -
Total	6.273.923	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	239.900	491.485
Ventas	_____ -	_____ (251.585)
Total	_____ 239.900	_____ 239.900

Equipo de oficina

Saldo inicial	251.492	242.456
Compras	39.275	9.036
Retiros	_____ (59.639)	_____ -
Total	\$ _____ 231.128	\$ _____ 251.492



	2023	2022
Equipo de computación		
Saldo inicial	2.131.999	1.613.033
Compras	184.351	518.966
Retiros	<u>(79.048)</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.237.302</u>	<u>2.131.999</u>
Depreciación		
Saldo inicial	1.657.386	1.582.758
Vehículos	47.980	56.366
Vehículos - venta	-	(167.723)
Equipo de oficina	17.570	28.231
Equipo de oficina – retiros	(52.180)	-
Equipo de computación	240.917	157.754
Equipo de computación – retiros	<u>(94.811)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 1.816.862</u>	<u>\$ 1.657.386</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.165.391</u>	<u>\$ 7.007.560</u>

11.2 Activos por derechos de uso

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 34.989	\$ 357.483
Saldo costo al final del periodo	34.989	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>34.989</u>	<u>46.386</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 34.989</u>	<u>\$ 322.494</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34.989</u>
Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas		
Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	\$ 34.989	\$ -
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento	-	-

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Propiedades de inversión	<u>\$ 23.258.555</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.555</u>	<u>\$ 18.805.692</u>



Depreciación	2023	2022
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Traslado de Inmueble de AMV a Propiedades de Inversión (1)	3.576.520	-
Ajustes al valor razonable (2)	<u>876.343</u>	<u>-</u>
Saldo al final	<u>\$ 23.258.555</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

(1) El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento motivo por el cual, para el mes de septiembre 2023, se determinó realizar el traslado contable del inmueble de activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión, dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta. Adicionalmente en la actualidad el inmueble genera ingresos por arrendamientos, los cuales se registran en resultados.

(2) El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2023. Estos avalúos presentaron variación frente al año anterior de \$876.343 de acuerdo con el informe del experto, de los cuales \$361.308 corresponden a el inmueble trasladado de los activos mantenidos para la venta durante el año 2023.

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

13. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022 que ascienden a \$541.882 y \$466.076, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

Proveedores nacionales	\$ 528.395	\$ 43.993
SalDOS a favor de las universalidades	<u>13.487</u>	<u>422.083</u>
Total cuentas por pagar	<u>\$ 541.882</u>	<u>\$ 466.076</u>

14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

14.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	\$ -	\$ 11.771
Total Activos	-	11.771
Pasivos por impuestos corrientes	-	-
Impuesto de Renta	1.941.650	-
Impuesto de Renta del exterior (1)	-	240.764
Industria y Comercio	149.659	79.340
Impuesto a las Ventas	1.176.710	956.565
Retención en la fuente	<u>512.018</u>	<u>403.190</u>
Total Pasivos	<u>\$ 3.780.037</u>	<u>\$ 1.679.859</u>



- (1) Este impuesto correspondía a la transacción de la venta de las acciones en TIDOM, operación descrita en la Nota 8. En el año 2022 se pagó un impuesto por ganancia de capital en República Dominicana, el cual se genera mediante la venta, permuta u otro acto de disposición o transmisión entre vivos a título gratuito u oneroso de un activo de capital. Se aplica una tasa del 27% a la ganancia obtenida de la operación. corresponde a

14.2 Impuesto sobre la renta reconocido en resultados - Las disposiciones fiscales aplicables a la Compañía establecen que el impuesto de renta debe ser liquidado a una tarifa general del 35% para el año 2023 y 2022.

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

Para los años 2023 y 2022, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

	2023	2022
Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	\$ 4.576.234	\$ 3.740.827
Ajuste de periodos anteriores	<u>-</u>	<u>74.642</u>
	4.576.234	3.815.469
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	<u>932.589</u>	<u>(795.393)</u>
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	<u>\$ 5.508.823</u>	<u>\$ 3.020.076</u>

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

Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$ 12.539.882	\$ 8.667.529
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(120.256)	(53.009)
Valoración de comisiones	(121.600)	(313.825)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	(876.343)	-
Valoración de mercado portafolio	(2.219.760)	972.257
Reversión pérdida por deterioro	-	(138.520)
Venta vehículo	-	(45.457)
Venta acciones	-	(2.824.009)
Valoración derivados de cobertura	(1.289.016)	-
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	113.288	54.864
Impuesto de industria y comercio	601.882	391.636
Impuestos del exterior	600.000	350.000
Provisión Bonificaciones	135.965	300.000
Deterioro ANMPV	208.617	138.520



	2023	2022
Otros	64.758	855.295
Diferencia en cambio por derivados de cobertura	1.988.174	-
Gastos fiscales		
Depreciación ANMPV	(79.478)	(79.478)
Ingresos Renta Fiscal		
Pagos derechos residuales	-	11.653
Pagos extraordinarios título subordinado N-1	-	1.192.495
Ingresos comisión estructuración	<u>1.528.840</u>	<u>59.761</u>
Base de impuesto de renta	13.074.953	9.539.712
Tasa de impuesto	<u>35%</u>	<u>35%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	4.576.234	3.338.899
Impuesto ganancias ocasionales	<u>-</u>	<u>597.746</u>
Descuentos tributarios	<u>-</u>	<u>(195.818)</u>
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional	<u>4.576.234</u>	<u>\$ 3.740.827</u>
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones	<u>2.712.097</u>	<u>(3.752.598)</u>
Total (saldo a favor) impuesto corriente por pagar	<u>1.864.137</u>	<u>\$ (11.771)</u>

En concordancia con lo anterior, la determinación de la base gravable de los impuestos de renta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se realizó con base en las disposiciones tributarias aplicables.

Precios de transferencia - En la medida en que la Compañía realiza operaciones con compañías vinculadas al exterior se encuentra sujeta a las regulaciones de precios de transferencia, que fueron introducidas en Colombia con las leyes 788 de 2002 y 863 de 2003. Durante el año 2023 y 2022 la Compañía no realizó operaciones que impliquen la obligación de precios de transferencia.

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

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

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

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

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



- *Mecanismos de Lucha Contra la Evasión:*
 - a) *Inscripción de oficio en el registro único tributario: Se faculta a la DIAN para inscribir de oficio en el RUT a cualquier persona natural, que por cruces de información sea sujeto pasivo de obligaciones tributarias.*
 - b) *Determinación oficial del impuesto sobre la renta mediante facturación: Se faculta a la DIAN para determinar y liquidar el impuesto de renta mediante la facturación de acuerdo con la información exógena y la información del sistema de facturación electrónica, factura que prestara merito ejecutivo.*
 - c) *Beneficiario final: se cambia el concepto de beneficiario efectivo a beneficiario final, que hace referencia a la persona natural que controla directa o indirectamente, de otra parte, se estable el Registro único de beneficiarios finales y se crea el sistema de identificación de estructuras sin personería jurídica.*
- *Beneficios que establece la reforma: Se adiciona nuevamente el beneficio de auditoria para los años 2022 y 2023, se estable la conciliación contencioso-administrativa como mecanismo de terminación de forma anticipada de procesos que estén en instancias judiciales, reducción transitoria de sanciones y tasas de intereses y aplicación del principio de favorabilidad en etapa de cobro.*

15. IMPUESTO DIFERIDO PASIVO, NETO

Impuesto diferido por tipo de diferencia temporaria - Las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos y las bases fiscales de los mismos dan lugar a las siguientes diferencias temporarias que generan impuestos diferidos calculados y registrados en los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con base en las tasas tributarias actualmente vigentes para los años en los cuales dichas diferencias temporarias se reversarán.

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2023

	2022	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Acreditado (cargado) a Ganancias Acumuladas (1)	2023
Impuestos diferidos activos					
Bonificaciones a empleados	\$ 185.585	\$ 125.687	\$ -	\$ -	\$ 311.272
Otros	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio	-	-	-	-	-
Impuestos del exterior	84.267	(57.137)	-	-	27.130
Otros deudores	<u>2.192</u>	<u>(2.192)</u>	-	-	-
Subtotal	272.044	66.358	-	-	338.402
Impuestos diferidos pasivos					
Inversiones	(544.649)	776.996	955.187	-	1.187.534
Propiedades de inversión	2.820.854	667.930	-	-	3.488.784
Propiedades y equipo	901.027	(133.033)	-	-	767.994
Activos mantenidos para la venta	<u>312.945</u>	<u>(312.945)</u>	-	-	-
Subtotal	<u>3.490.177</u>	<u>998.948</u>	<u>955.187</u>	-	<u>5.444.312</u>
Total	<u>\$ 3.218.133</u>	<u>932.590</u>	<u>955.187</u>	-	<u>5.105.910</u>



Periodo terminado en 31 de diciembre de 2022

	2021	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Acreditado (cargado) a Ganancias Acumuladas (1)	2022
Impuestos diferidos activos					
Bonificaciones a empleados	\$ 229.116	\$ (43.531)	\$ -	\$ -	\$ 185.585
Otros	30.683	(30.683)	-	-	-
Diferencia en cambio	(25.847)	25.847	-	-	-
Impuestos del exterior	-	84.267	-	-	84.267
Otros deudores	<u>65.070</u>	<u>(62.878)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.192</u>
Subtotal	299.022	(26.978)	-	-	272.044
Impuestos diferidos pasivos					
Inversiones	486.248	(779.332)	(251.565)	-	(544.649)
Propiedades de inversión	1.823.244	-	-	997.610	2.820.854
Propiedades y equipo	729.740	(31.576)	4.356	198.507	901.027
Activos mantenidos para la venta	<u>324.408</u>	<u>(11.463)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>312.945</u>
Subtotal	<u>3.363.640</u>	<u>(822.371)</u>	<u>(247.209)</u>	<u>1.196.117</u>	<u>3.490.177</u>
Total	<u>\$ 3.064.618</u>	<u>\$ (795.393)</u>	<u>\$ (247.209)</u>	<u>\$ 1.196.117</u>	<u>\$ 3.218.133</u>

- (1) La compañía decidió acceder a lo establecido por el Decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022 y ha optado por reconocer en las ganancias acumuladas los cambios en los impuestos diferidos generados por el cambio en la tarifa del impuesto de la renta promulgado por la Ley 2277 del 11 de diciembre de 2022. La opción aplicada por la compañía afecta las ganancias acumuladas con un menor valor de \$ 1.196 millones y no la ganancia del período tal como lo establece la NIC 12 de Impuesto a las Ganancias.

la Entidad, en virtud del decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, opto por reconocer en ganancias acumuladas los cambios en los impuestos diferidos generados por el cambio en la tarifa del impuesto de la renta promulgado por la Ley 2277 del 11 de diciembre de 2022. La opción aplicada por la Entidad afectó las ganancias acumuladas con un menor valor de \$ 1.196 millones y no la ganancia del período tal como lo establece la NIC 12 de Impuesto a las Ganancias.

EL 13 de diciembre de 2022 el Gobierno Nacional expide la Ley 2277 – Reforma tributaria para la igualdad y la justicia social, los principales cambios son:

- *Impuesto de Renta Personas Jurídicas*
 - a) Se mantiene la tarifa del impuesto general del 35%. La sobretasa para el sector financiero se incrementa del 3% al 5%.
 - b) Tasa mínima de tributación del impuesto a la renta sobre que se aplicara a la utilidad financiera depurada, a partir del año 2023 (tarifa del 15%), salvo que la utilidad depurada (UD) sea igual o menor a cero (\$0).
 - c) Las deducciones, exenciones y descuentos especiales limitados al 3% de la renta líquida computada antes de tales beneficios.



- d) A partir del año gravable 2023 el ICA será nuevamente una deducción tributaria, y en ningún caso un descuento tributario en el impuesto a la renta.
 - e) Se grava la utilidad en venta de acciones que cotizan en bolsa cuando superen el 3% de las acciones en circulación. Esta limitación estaba en el 10%.
 - f) Se consideran beneficios fiscales concurrentes la solicitud de más de un beneficio tributario sobre el mismo hecho económico. Para tal efecto se consideran beneficios concurrentes: (i) las deducciones sin relación de causalidad, (ii) los descuentos tributarios, (iii) las rentas exentas, (iv) los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional y (v) la tarifa impositiva reducida.
 - g) Se derogó la exención tributaria en materia de impuesto a la renta a favor de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria.
- *Impuesto de Renta Personas Naturales*
 - a) Renta exenta del 25% sin exceder de 2.880 UVT se redujo a 790 UVT
 - b) Límite de rentas exentas y deducciones del 40% sin exceder de 5.040 UVT se redujo a 1.340 UVT
 - *Ganancias Ocasionales*- A partir del año gravable 2023 la tarifa de ganancias ocasionales incrementa del 10% al 15%.
 - *Dividendos*:
 - a) En el impuesto de renta la tarifa era del 10%, la cual aumenta para las personas naturales del 0% al 39%. En el caso de los accionistas no residentes, la tarifa será del 20%.
 - b) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas naturales se incrementa al pasar del 10% al 15%
 - c) Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas jurídicas se incrementa al pasar del 7.5% al 10% pagados por primera vez a partir del 1 de enero de 2023.
 - *Impuesto de Timbre*- Impuesto de timbre sobre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles: 1.5% sobre el exceso de 20.000 UVT cuando el precio de enajenación esté entre 20.000 y 50.000 UVT; 3% sobre el exceso de 50.000 UVT.

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	2023	2022
Obligaciones financieras (1)	\$ 56.666.667	\$ -
Intereses créditos nacionales	<u>67.719</u>	<u>-</u>
Total obligaciones financieras	<u>\$ 56.734.386</u>	<u>\$ -</u>

- (1) Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2023 correspondían créditos adquiridos a los bancos nacionales Bancolombia y banco de Bogotá, con las siguientes condiciones: .



Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá
Plazo	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15,07% E.A.	15,29% E.A.
Saldo capital al cierre	\$ 43.100.000	\$ 13.566.667

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR

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

	2023	2022
Cesantías	\$ 211.808	\$ 182.546
Intereses sobre las cesantías	24.592	20.765
Vacaciones	356.087	293.945
Bonificaciones y capacitación (1)	<u>335.253</u>	<u>300.000</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 927.740</u>	<u>\$ 797.256</u>

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

- (1) Corresponde principalmente al cálculo de bonificación por resultados del ejercicio en curso pagaderas en abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. En menor proporción corresponde a otras provisiones por capacitaciones, otros gastos de personal y otras provisiones.

18. OTROS PASIVOS

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

Otras provisiones	\$ <u>334.246</u>	\$ <u>230.244</u>
Total otros pasivos	<u>\$ 334.246</u>	<u>\$ 230.244</u>

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

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

Valor nominal	\$ 14.238.983	\$ 10.833.983
Intereses causados	18.327	59.907
Instrumentos de patrimonio - BOCEAS	<u>285.431</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 14.542.741</u>	<u>\$ 10.893.890</u>



En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo. Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% se pagará anualmente hasta la fecha de liquidación

Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

- a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación BOCEAS para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829 pesos. Con las siguientes características Clase; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 5.107.406. Boceas, Serie; Única, Valor nominal; \$2.121,23, Plazo de vencimiento; tres (3) años; Tasa de interés; 14.15% E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido
- b) se emitieron en 15 de diciembre de 2023 a un precio de emisión de \$2.239,94 por nota. Los instrumentos serán convertibles en acciones ordinarias del Grupo hasta la fecha del vencimiento. En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.239,94 nota de préstamo. El precio de conversión está en una prima del 223,99% sobre el precio de las acciones ordinarias en la fecha en que se emitieron los instrumentos de deuda convertibles. Los recursos se recibieron y se consignaron en fiducias en las fechas de ingreso.

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

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

Si las notas no se han convertido, se canjearán en 15 de diciembre de 2024 a la par. El interés se pagará hasta la fecha de liquidación.

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

20. PATRIMONIO

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

El capital suscrito y pagado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$59.855.375.

21.2 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2023 y 2022, estaban constituidas así:



	2023	2022
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 30.344.045	\$ 29.927.690
Reserva legal	564.746	416.355
	<hr/>	<hr/>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 30.908.791</u>	<u>\$ 30.344.045</u>

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

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

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

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

21. INGRESOS

Ingresos de operación

	2023	2022
Ingresos financieros de cartera (1)	\$ 1.519.076	\$ 2.265.241
Ingresos financieros operaciones del mercado	2.305.249	1.997.190
Por valoración de inversiones a valor razonable (2)	16.519.752	4.397.627
Comisiones y/o honorarios (3)	13.338.878	12.973.555
Por venta de inversiones (4)	-	2.830.239
Diferencia en cambios	-	206.147
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto (5)	712.216	-
Arrendamientos (6)	1.136.190	1.144.801
Por venta de propiedades y equipo	-	45.457
Valoración de propiedades de inversión (7)	876.343	-
Diversos	<u>149.107</u>	<u>585.233</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 36.556.811</u>	<u>\$ 26.445.490</u>

- (1) Derivado de los procesos de titularización se generaron ingresos por intereses correspondientes a la tenencia de las carteras de crédito para las titularizaciones TIV V5 Y TIV V6, en los estados financieros de la Titularizadora, antes de separación patrimonial en cada universalidad; el resultado de esta tenencia quedo registrado en las cuentas de ingresos financieros de cartera para el mes de noviembre de 2023.



- (2) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones y se presentan netos. La variación corresponde a la adquisición de inversiones y recomposición del portafolio de acuerdo con lo explicado en la Nota 9.
- (3) Corresponde a la comisión de estructuración, que se reconoce en la fecha inicial de cada emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas, en el año 2023 se realizaron dos emisiones (TIV V-5 y V6) y para el año 2022 se realizaron tres emisiones (UVR U-6, TIV V-3 y TIV V-4) y su liquidación depende del monto emitido; así mismo la Comisión de administración, que corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, se causa mensualmente desde la emisión hasta su liquidación; y la comisión de garantía a favor de la Titularizadora que se reconoce mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia de los títulos A. Ver descripción en la Nota 3.19
- (4) Corresponde a la venta de acciones poseídas en República Dominicana en la compañía TIDOM, (4), para el año 2023 ha no se poseen acciones por fuera del país.
- (5) Corresponde a la valoración del derivado de cobertura para la constitución de un time deposit adquirido en el exterior con el banco Bancolombia Panamá el cual se liquidó en el mes de septiembre de 2023.
- (6) Correspondiente al ingreso por arrendamiento de las oficinas ubicados en ciudad de Bogotá, Colombia en la Avenida Calle 72 No. 7 – 64, oficinas 301, 501 y 801 de propiedad de la Titularizadora.
- (7) Este ingreso corresponde a la valorización de propiedades de inversión, cuyo avalúo es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y realizados con base en precios de transacciones similares.

22. GASTOS

<i>Gastos de operación</i>	2023	2022
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones	1.560.946	447.674
Intereses BOCEAS (1)	1.478.129	59.907
Comisiones bancarias	118.889	172.832
Legales	4.198	8.914
Beneficios a empleados	12.067.105	10.398.622
Pérdida por venta de inversiones	-	54.068
Honorarios	1.836.024	1.895.118
Impuestos (2)	1.011.243	1.042.645
Arrendamientos	272.965	102.438
Contribuciones y afiliaciones	939.993	815.477
Seguros	249.370	167.806
Adecuación e instalación	-	150
Mantenimiento y reparaciones	138.071	146.332
Diferencia de cambio	554.894	-
Deterioro	-	138.520
Depreciaciones	423.811	355.182
Depreciaciones por derecho de uso	34.989	46.386
Amortización de activos intangibles	324.988	475.759
Diversos (3)	<u>1.472.474</u>	<u>1.450.132</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 22.488.089</u>	<u>\$ 17.777.961</u>



- (1) El saldo a diciembre 31 de 2022 corresponde a los intereses de los Boceas I, del 14 al 31 de diciembre. Mientras que el saldo a diciembre 31 de 2023, corresponden a los Boceas I reconocidos en el año 2023, y Boceas II desde la fecha de emisión a diciembre de 2023, a las tasas pactadas detalladas en la Nota 19.
- (2) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial por \$162.575 de los activos catalogados como propiedades de inversión, el gravamen a los movimientos financieros GMF 4xmil \$226.576 y el impuesto de industria y comercio por \$601.882.
- (3) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de servicios públicos \$153.101, publicidad por \$153.250, procesamiento de datos \$293.654, administración \$225.254 y publicaciones \$343.922., entre los más relevantes.

23. PARTES RELACIONADAS

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

Año 2023	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	7.201.904	-	-	-	7.201.904
Inversiones - CDT's (1)	16.548.575	-	-	-	16.548.575
Pasivo					
Boceas	13.290.254	-	-	-	13.290.254
Proveedores	340.164	-	-	-	340.164
Otros Pasivos	9.614	-	-	-	9.614
Gastos					
Gastos de personal (3)	-	-	-	1.058.256	1.058.256
Gastos financieros	1.962.246	-	-	-	1.962.246
Honorarios y comisiones	3.865	-	251.695	-	255.560
Ingresos					
Ingresos financieros	1.563.822	-	-	-	1.563.822
Arrendamientos (4)	404.541	-	-	-	404.541

Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 8.186.383	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos (2)	10.000	-	-	-	10.000
Gastos					
Gastos de personal (3)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (4)	357.621	-	-	-	357.621



Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

- (1) Corresponde a las inversiones en CDT's que se encuentran a valor de mercado.
- (2) Saldos de gastos de representación por pagar.
- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (4) Son los ingresos recibidos correspondiente a canon de arrendamiento de las propiedades de inversión.
- (5) Corresponden a ingresos prestados de servicios de soporte técnico.

24. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

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

25. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

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

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

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

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

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la Administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos



sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando que se mantenga una política integral de la estructura de sus activos y pasivos, tanto de la Compañía como de las universalidades que administra, las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización y la normatividad aplicable.

Reportes a la Junta Directiva - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con su cronograma anual de reuniones y el desarrollo del orden del día que se les remite con antelación a sus sesiones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía, seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, iv) Comité de Gobierno Corporativo, v) Comité de Junta Inmobiliario, y vi) Comité de Riesgos. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

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

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

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

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

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

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

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



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

Verificación de Operaciones - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la integralidad de sus operaciones, asegurándose que las mismas se realizan bajo las condiciones de negociación pactadas y dentro de las normas y políticas establecidas. La contabilización de las operaciones se hace de manera oportuna y adecuada con la aplicación de controles que mitigan los posibles errores u omisiones que puedan presentarse. La Titularizadora está organizada internamente por áreas funcionales existiendo independencia entre las funciones de negociación, control de riesgos y de contabilización de las operaciones.

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

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

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

26. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Al cierre del 2023 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,06 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 17 matrices de riesgo, se tienen identificados 246 riesgos, de ellos 14 calificados en criticada “media”, los restantes 232 están en escala de riesgo bajo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación.

Se presentaron 27 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos. Generaron pérdida económica por \$5,734,916.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

27. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el nivel de capital era \$105.895.299 y \$100.108.281, respectivamente.

28. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 98% y 131%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.

29. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Universalidad TER IPC- R1	20.396.618	30.340.761
Universalidad TIL L-3	-	9.406.477
Universalidad TIL L-4	12.125.319	27.225.895
Universalidad TIN	510.666.392	480.841.844
Universalidad TIPS Pesos N3	-	16.693.275
Universalidad Tips Pesos N4	16.484.653	21.815.632
Universalidad Tips Pesos N5	17.730.452	23.171.639
Universalidad Tips Pesos N7	28.044.935	34.711.037
Universalidad Tips Pesos N8	-	15.912.279
Universalidad Tips Pesos N9	56.176.415	69.501.485
Universalidad Tips Pesos N10	31.271.133	39.865.682
Universalidad Tips Pesos N11	37.837.637	48.961.109
Universalidad Tips Pesos N12	61.475.458	74.721.044
Universalidad Tips Pesos N13	70.727.670	84.838.963
Universalidad Tips Pesos N14	76.168.159	90.939.317



	2023	2022
Universalidad Tips Pesos N15	76.263.573	91.674.485
Universalidad Tips Pesos N16	72.964.209	90.025.865
Universalidad Tips Pesos N17	64.581.099	78.083.555
Universalidad Tips Pesos N18	120.086.022	136.030.616
Universalidad Tips Pesos N19	138.466.363	157.139.820
Universalidad Tips Pesos N-20	154.119.751	182.159.211
Universalidad Tips Pesos N-21	176.583.901	197.907.427
Universalidad Tips UVR U1	87.412.134	100.882.069
Universalidad Tips UVR U2	97.001.517	109.989.591
Universalidad Tips UVR U3	195.903.187	221.447.550
Universalidad Tips UVR U4	187.699.523	205.236.603
Universalidad Tips UVR U5	191.551.229	203.346.355
Universalidad Tips UVR U6	43.004.026	41.262.359
Universalidad Tis Pesos H1	8.948.374	12.065.125
Universalidad Tis Pesos H2	19.576.132	22.021.287
Universalidad TIV V1	-	37.206.403
Universalidad TIV V2	31.723.576	36.499.484
Universalidad TIV V3	35.430.552	58.312.372
Universalidad TIV V4	50.235.683	75.740.452
Universalidad TIV V5	63.682.740	-
Universalidad TIV V6	175.902.098	-
TOTAL	2.930.240.553	3.125.977.068

30. EVENTOS SUBSECUENTES

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

31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue autorizada por la Junta Directiva el 22 de febrero de 2024, para ser presentados ante la Asamblea General de Accionistas para su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos de acuerdo con lo requerido por el Código de Comercio.



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la “Compañía”) finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 22 de febrero de 2023. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


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



INDICADORES DE GESTIÓN - DICIEMBRE 2023 / MANAGEMENT INDICATORS - DECEMBER 2023

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -

INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2023 / FINANCIAL INDICATORS - DECEMBER 2023



NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
RENTABILIDAD / PROFITABILITY		
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO <i>RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD</i>	RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA <i>FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS)/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)</i>	9.43%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO <i>RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD</i>	RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL <i>FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS</i>	3.83%
EFICIENCIA FINANCIERA / EFFICIENCY FINANCIAL		
MARGEN FINANCIERO BRUTO <i>GROSS FINANCIAL MARGIN</i>	(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS <i>(FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME</i>	74.77%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY		
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO <i>EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES</i>	GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES <i>OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	13.02%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES</i>	GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES <i>LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	5.40%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES</i>	GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	10.41%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES <i>OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	67.40%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES <i>LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	27.96%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	53.88%
EBITDA	UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES+INTERESES <i>EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS + INTERESTS</i>	17,096,555,401
LIQUIDEZ / LIQUIDITY		
RAZON CORRIENTE / CURRENT RATIO	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE <i>CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES</i>	2.95
CAPITAL NETO DE TRABAJO <i>NET WORKING CAPITAL</i>	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE <i>CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES</i>	126,654,137,711
CAPITAL MINIMO REQUERIDO / MINIMUM REQUIRED CAPITAL		116,439,000,000

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
ANÁLISIS DE VARIACIONES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 - 2022
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	AÑO 2023	AÑO 2022	VARIACION	VARIACION% (*)
11	EFFECTIVO	\$ 7.205.663.032,99	\$ 8.190.653.294,59	-\$ 984.990.261,60	-12,03%
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	\$ 168.190.629.526,52	\$ 100.771.441.363,14	\$ 67.419.188.163,38	66,90%
16	CUENTAS POR COBRAR	\$ 16.116.011.497,63	\$ 10.181.303.782,71	\$ 5.934.707.714,92	58,29%
17	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA	\$ -	\$ 3.576.520.375,00	-\$ 3.576.520.375,00	-100,00%
18	ACTIVOS MATERIALES	\$ 30.423.946.256,05	\$ 25.848.241.469,42	\$ 4.575.704.786,63	17,70%
19	OTROS ACTIVOS	\$ 1.451.435.144,81	\$ 769.681.732,17	\$ 681.753.412,64	88,58%
21	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	\$ 14.542.740.829,72	\$ 10.943.313.971,94	\$ 3.599.426.857,78	32,89%
24	CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	\$ 56.734.386.167,00	\$ -	\$ 56.734.386.167,00	100,00%
25	CUENTAS POR PAGAR	\$ 12.139.926.331,09	\$ 9.104.895.151,69	\$ 3.035.031.179,40	33,33%
27	OBLIGACIONES LABORALES	\$ 592.487.032,00	\$ 497.255.533,00	\$ 95.231.499,00	19,15%
28	PROVISIONES	\$ 669.498.680,00	\$ 530.244.288,38	\$ 139.254.391,62	26,26%
31	CAPITAL SOCIAL	\$ 59.855.375.000,00	\$ 59.855.375.000,00	\$ -	0,00%
32	RESERVAS	\$ 30.908.790.907,12	\$ 30.344.045.654,12	\$ 564.745.253,00	1,86%
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	\$ 31.750.791.382,10	\$ 29.864.177.524,30	\$ 1.886.613.857,80	6,32%
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	\$ 16.193.689.128,97	\$ 8.198.534.893,60	\$ 7.995.154.235,37	97,52%
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	\$ 43.161.007.187,29	\$ 30.920.701.311,69	\$ 12.240.305.875,60	39,59%
51	GASTOS DE OPERACIONES	\$ 29.092.284.886,10	\$ 22.253.172.387,02	\$ 6.839.112.499,08	30,73%
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	\$ 5.508.822.812,82	\$ 3.020.076.396,78	\$ 2.488.746.416,04	82,41%
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 8.559.899.488,37	\$ 5.647.452.527,89	\$ 2.912.446.960,48	51,57%

(*) Explicación de las principales variaciones al cierre del año 2023

- 1 Corresponde a la compra de títulos en procesos de titularización de la Titularizadora de acuerdo con la estrategia de inversión del negocio.
- 2 Corresponde al incremento derivado de las comisiones de estructuración de los procesos de Titularización de la TIV V5 y TIV V6 principalmente.
- 3 La disminución corresponde a la reclasificación del activo mantenido para la venta a propiedades de inversión de acuerdo con el uso y operación del inmueble.
- 4 Este incremento es directamente proporcional al numeral 3.
- 5 El incremento corresponde a la emisión de los Bonos Convertibles en Acciones emitidos por la Titularizadora en Diciembre del año 2023.
- 6 El incremento corresponde a las obligaciones financieras adquiridas para la compra de los títulos en procesos de titularización en el último trimestre del año.
- 7 El incremento corresponde principalmente a los impuestos por pagar del año 2023.
- 8 La variación obedece a las utilidades del año 2023.
- 9 El incremento corresponde principalmente a los ingresos por comisiones reconocidos en los estados financieros derivados de los procesos de titularización de las TIV V5 y TIV V6.
- 10 El incremento se debe al crecimiento de la renta líquida gravable del año 2023 frente al año 2022.
- 11 El incremento corresponde a la variación de la utilidad del año 2023 frente al año 2022 por los rendimientos del portafolio del año así como los procesos de titularización realizados durante el año 2023.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE ASESORIAS AÑO 2023
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	\$ 12.750.000,00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 33.500.000,00
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	\$ 18.750.000,00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	\$ 19.500.000,00
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	\$ 16.750.000,00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	\$ 16.000.000,00
79459431	CARRILLO ALVARO	\$ 6.250.000,00
79519824	URIBE TORRES PEDRO ALEJANDRO	\$ 10.500.000,00
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	\$ 40.500.000,00
80416703	GARCIA TRUJILLO NICOLAS	\$ 16.750.000,00
830112317	PROCAFECOL S.A.	\$ 32.500,00
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	\$ 138.094.149,00
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	\$ 80.655.820,00
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	\$ 68.720.875,00
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	\$ 2.986.444,00
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	\$ 125.603.410,00
830048381	NOTINET LTDA.	\$ 585.000,00
830065829	BDO OUTSOURCING SAS	\$ 22.610.000,00
830073068	COMPUMARKETING DE COLOMBIA SAS	\$ 5.849.445,00
830135451	SKIT CONSULTING LTDA	\$ 947.686,00
900162407	SEED EM S.A.S	\$ 15.993.600,00
900284097	FINPROSOFT SAS	\$ 48.552.000,00
900374230	NEOSECURE COLOMBIAN SAS	\$ 4.650.889,00
900396176	MNEMO COLOMBIA SAS	\$ 11.077.458,91
900446662	TEAM IT	\$ 61.114.819,94
901007785	SOFTCIO SAS	\$ 208.937.334,48
901019706	LINK DIGITAL COLOMBIA SAS	\$ 16.362.500,00
8304821	LOPEZ MEZA JAIME HUMBERTO	\$ 8.000.000,00
12962173	MONTENEGRO SANTIAGO	\$ 2.000.000,00
14895296	ARCE ZAPATA GERMAN	\$ 4.000.000,00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 3.000.000,00
79782221	RESTREPO MONTOYA ANDRES	\$ 3.000.000,00
80407057	CORDOBA JUAN PABLO	\$ 2.000.000,00
80850448	MALAGON GONZALEZ JONATHAN TYBALT	\$ 6.000.000,00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 6.500.000,00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	\$ 6.500.000,00
79519824	URIBE TORRES PEDRO ALEJANDRO	\$ 2.000.000,00
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	\$ 750.000,00
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	\$ 750.000,00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 750.000,00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	\$ 1.750.000,00
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	\$ 1.000.000,00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	\$ 1.000.000,00
79459431	CARRILLO ALVARO	\$ 1.000.000,00
19266883	RONCANCIO ALARCON LUIS ANTONIO	\$ 12.500.000,00
79249971	RUIZ GORDILLO RICARDO ANDRES	\$ 600.000,00
80415785	RESTREPO PINZON JAIME	\$ 7.140.000,00
800045276	AUDITORIA INTEGRAL Y SEGURIDAD	\$ 10.645.740,00
800132368	VENTAS Y AVALUOS LTDA.	\$ 5.593.000,00
800177551	KORN FERRY INTERNATIONAL COLOMBIA	\$ 115.153.920,00
830022196	POSSE HERRERA RUIZ S.A.S	\$ 5.950.000,00
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	\$ 48.165.009,62
830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A	\$ 9.520.000,00
830086607	THUOPER S.A.S	\$ 48.552.000,00
830094021	RHT DIAGNOSTICO Y SOLUCIONES EMPRESARIAL	\$ 2.132.480,00
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	\$ 75.815.493,81
830143051	CONSULTORES MACROFINANCIEROS ASOCIADOS S	\$ 44.030.000,00
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	\$ 4.076.464,00
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	\$ 5.747.700,00
900036866	PORTAFOLIO VERDE S.A.S	\$ 28.322.000,00
900038616	CBRE COLOMBIA S.A.S	\$ 8.215.483,92
900050036	CUSHMAN & WAKEFIELD COLOMBIA SAS	\$ 6.545.000,00
900123512	ESCOBAR CONSTRUCCION ARQUITECTURA ECA SA	\$ 4.600.000,00
900192835	PANTOGLOT LTDA	\$ 11.781.000,00
900334378	RICS MANAGEMENT S.A.S	\$ 11.543.000,00
900380823	HIWEL CORP SAS	\$ 51.300.900,00
900628864	ACCION Y DESARROLLO SAS	\$ 8.092.000,00
901079344	RATSEL AUDITORIA Y PROTECCION PATRIMONIA	\$ 19.992.000,00
901119673	AG CONSULTING GRUPO SAS	\$ 7.854.000,00
901552076	ADVANCED IT DE COLOMBIA S.A.S.	\$ 19.813.500,00
5792924616	PRI ASSOCIATION	\$ 3.073.557,00
	TOTAL	\$ 1.630.778.179,68

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
CUENTAS DE ORDEN 2023
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	\$ 32.170.036.801,30
8195	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	\$ 8.747.099.334,07
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	\$ 30.404.671.862,43
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	\$ 40.917.136.135,37
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 30.404.671.862,43

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE DE PUBLICIDAD 2023
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
800226061	ASOFONDOS	13.090.000,00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	23.660.489,00
900078720	ASOCIACION DE COMISIONISTAS DE BOLSA	3.570.000,00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	19.887.090,00
900559366	ASOCIACION COLOMBIANA DE CAPITAL PRIVADO	41.650.000,00
900942605	GET GROUP S.A.S	51.392.525,00
	TOTAL	153.250.104,00

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2023
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	1.397.476.212,00
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	3,61
410295	VALORACION DE COMISIONES	121.600.202,10
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	1.981.339.942,32
410395	OTROS INTERESES	323.908.995,00
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	10.119.333.569,28
411105	POR VALORACIÓN A COSTO AMORTIZADO DE INV	9.199.951.247,70
411595	OTRAS	13.338.877.728,78
413515	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	1.876.018.915,12
413520	POR REALIZACIÓN DE OTROS ACTIVOS	77.500.864,90
413905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	2.563.358.719,85
414515	INMUEBLES	1.136.190.969,09
419595	OTROS	1.025.449.817,54
510310	BANCOS	800.904.382,66
510350	INTERESES MORATORIOS	166.277,00
510395	OTROS CREDITOS	759.875.831,97
510425	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO BOCEA	1.478.129.385,51
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	2.799.533.060,31
511512	SERVICIOS BANCARIOS	4.034.432,95
511595	OTROS	114.854.728,83
511805	NOTARIALES	1.646.977,00
511810	REGISTRO MERCANTIL	2.551.400,00
512001	SALARIO INTEGRAL	5.499.214.362,00
512002	SUELDOS	2.962.753.097,00
512003	HORAS EXTRAS	3.813.509,00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	9.040.965,00
512006	CESANTIAS	265.874.960,00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	28.837.424,00
512008	PRIMA LEGAL	259.140.051,00
512010	VACACIONES	399.781.593,00
512015	BONIFICACIONES	523.136.428,00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	511.768.600,00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	12.767.892,00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	73.090.753,16
512030	APORTES POR SALUD	402.375.600,00
512031	APORTES POR PENSIONES	812.854.600,00
512033	DE REPRESENTACIÓN	131.366.073,44
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	171.288.674,00
513010	JUNTA DIRECTIVA	201.695.000,00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	138.094.149,00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	80.655.820,00
513095	OTROS	1.415.578.930,68
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	2.479.752.079,09
513540	POR REALIZACIÓN DE OTROS ACTIVOS	28.660.966,62
513905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	1.851.142.827,48
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1.011.242.561,87
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	259.497.995,80
514595	OTROS	13.467.135,00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	827.536.854,00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	112.456.020,00
515520	VIDA COLECTIVA	160.021.454,28
515595	OTROS	89.348.959,78
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	36.197.905,59
516010	EQUIPO DE OFICINA	53.598.939,19
516020	VEHÍCULOS	16.008.968,00
516060	EDIFICACIONES	32.265.590,00
517506	VEHÍCULOS	47.979.999,96
517507	EDIFICIOS	125.647.590,96
517510	EQUIPO DE OFICINA	9.266.084,50
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	240.917.636,33
517800	DEPRECIACIÓN DE PPE POR DERECHOS DE USO	34.988.970,58
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	324.988.020,21
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	65.863.750,00
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	153.250.104,00
519020	RELACIONES PÚBLICAS	264.180,00
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	153.101.115,65
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	293.653.968,27
519035	GASTOS DE VIAJE	45.709.713,00
519040	TRANSPORTE	1.686.608,00
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	5.197.617,68
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	343.922.150,84
519070	DONACIONES	15.300.000,00
519095	OTROS	394.524.161,91
570505	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	5.508.822.812,82

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2023
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
444444733	OSAKI ARTISAN	\$ 264.180,00
TOTAL		\$ 264.180,00

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
BIENES A TITULO GRATUITO AÑO 2023
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
52417048	CASTILLO MARIA DE LOS ANGELES	\$ 500.000,00
800230540	ASOCIACION NUEVO FUTURO DE COLOMBIA	\$ 4.000.000,00
830504284	FUNDACIÓN CATALINA MUÑOZ	\$ 10.800.000,00
TOTAL		\$ 15.300.000,00

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
BIENES Y OBLIGACIONES EN EL EXTERIOR AÑO 2023
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
11151001	BANCOLOMBIA PANAMA	\$ 28.414.916,07
	TOTAL	\$ 28.414.916,07

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

I. Pagos a Directivos

Durante el período enero-diciembre de 2023, se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 1.058.255.969.

II. Pagos realizados por publicidad y divulgación

Durante el período enero-diciembre de 2023, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 153.250.104.

III. Pagos por relaciones públicas

Durante el período enero-diciembre de 2023, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 264.180.

IV. Transferencias a título gratuito

Durante el período enero-diciembre de 2023, la Titularizadora Colombiana realizó transferencias a título gratuito por \$ 15.300.000 a las Fundaciones:

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

V. Bienes y obligaciones en el exterior

Al cierre de diciembre de 2023, la Titularizadora Colombiana posee en el exterior una cuenta bancaria con Bancolombia Panamá por un monto de \$ 28.414.916,07.

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

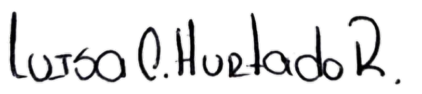
Los suscritos Presidente y Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar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

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas presentados con corte 31 de diciembre de 2023, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los reglamentos y normas contables aplicables.
2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.
3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.
4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha, no han ocurrido ni tenemos conocimiento de ningún acontecimiento que afecte o pueda afectar el normal desarrollo de las actividades de la Titularizadora.

Se expide en la ciudad de Bogotá, el veintiocho (28) días del mes de febrero de 2024.



Andrés Lozano Urnaña
Representante Legal



Luisa Hurtado Rubio
Directora de Control Financiero

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, certifico que la información financiera y la incluida en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio (que incluye el Informe de Periódico de Fin de Ejercicio) comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2023.

La presente certificación se expide a los veintidos días (22) del mes de febrero del año 2024.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

Anexo No. 1.1

Cambios materiales que hayan sucedido en los Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2023 entre el período cubierto por el presente informe y la fecha en que se autorizó su divulgación al público

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2023, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el período de corte del Informe y la fecha en que se transmite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

Anexo No.2
Certificaciones

- I. Certificación expedida por el Representante Legal de la Titularizadora mediante la cual se certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, certifico que la información financiera y la incluida en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio (que incluye el Informe de Periódico de Fin de Ejercicio) comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2023.

La presente certificación se expide a los veintidos días (22) del mes de febrero del año 2024.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

-
- II. Informe del Representante Legal sobre el resultado de la evaluación al sistema de control interno sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera

Informe del Representante Legal a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2023

Titularizadora Colombiana cuenta con un sistema de control interno ajustado a los requisitos y elementos definidos en la regulación vigente y que considera entre otros aspectos, las políticas y principios que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran y la metodología necesaria para lograr su funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el 2023 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas en para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Entidad como emisor de valores y como administrador de las universalidades. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Compañía, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los accionistas, grupos de interés y al público en general.

Es de señalar, que la Administración realizó monitoreo periódico al desempeño de los procedimientos de control definidos en los procesos y áreas de la Entidad, presentó los reportes a los Comités que apoyan la gestión de Junta Directiva y tomó las acciones de mejora necesarias para fortalecer el actual sistema de control interno. De manera particular y de acuerdo con lo requerido por la circular externa 008 de 2023, la Administración en el 2023 definió plan de trabajo con el fin actualizar y ajustar el actual sistema de control interno a las exigencias normativas que contempla la mencionada circular y que entrará en vigencia en el mes de mayo de 2024.

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la auditoría interna de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2023 y complementada por los trabajos realizados por la revisoría fiscal y la auditoría externa de las universalidades. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno de la Compañía.

Las oportunidades de mejora derivadas del proceso de revisión fueron evaluadas por el Comité de Auditoría, consideradas por la Administración y su implementación se ha realizado dentro de los plazos definidos.

De igual forma, durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos para la preparación y divulgación de los estados financieros de la Compañía y que incluyó además de las validaciones efectuadas por la Dirección de Control Financiero y Presidencia, las realizadas por parte de la revisoría fiscal y la Dirección de Control Interno, que en conjunto permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y presenta razonablemente la situación financiera de la Compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Titularizadora ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros

y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2023.

De acuerdo con lo anterior, se confirma que la Compañía mantiene un sistema de control interno adecuado, una administración de riesgos acorde con las actividades y objeto del negocio y un proceso para la generación de informes financieros ajustado a las normas legales vigentes.



Andrés Lozano Umaña.
Representante Legal

III. Informe del Revisor Fiscal sobre la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CONTROL INTERNO DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS y LAS UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS

He auditado, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 26 de Febrero del 2024.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad y de las Universalidades administradas fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2023. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia.

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera vigentes en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título I Capítulo IV para las entidades vigiladas por la SFC. Asimismo, la Administración es responsable por la razonabilidad de las declaraciones que se acompañan en el informe suscrito por el representante legal de acuerdo con lo requerido por el art. 47 de la Ley 964 de 2005 respecto a registrar, procesar, resumir y presentar adecuadamente la información financiera de los emisores de valores, así como reportar casos de fraude que hayan podido afectar la calidad de la información financiera. Estas responsabilidades incluyen el diseño, operación efectiva y evaluación del control interno relacionado con la preparación de información financiera.

El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros es un proceso realizado por miembros del Órgano de Administración o equivalente, la administración y otro personal, diseñado para proporcionar seguridad razonable con respecto a la preparación de estados financieros confiables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia. El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros incluye las políticas y procedimientos que (1) se refieren al mantenimiento de registros que, en detalle razonable, reflejan precisa y equitativamente las transacciones y disposiciones de los activos de la entidad; (2) Proporcionar garantías razonables de que las transacciones se registran según sea necesario para permitir la preparación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia, y de que los ingresos y gastos de la entidad se realizan sólo de conformidad con dichas Normas y de conformidad con las autorizaciones de gestión y miembros del Órgano de Administración o equivalente; y (3) proporcionar seguridad razonable con respecto a la prevención, o la detección y



corrección oportunas de la adquisición, uso o disposición no autorizados de los activos de la entidad que podrían tener un efecto importante en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, control interno sobre informes financieros no puede prevenir, o detectar y corregir, declaraciones erróneas ya sea por fraude o error. Asimismo, las proyecciones de cualquier evaluación de la eficacia para períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi opinión el control interno sobre el reporte de información financiera identificado por la administración de la Entidad de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2023.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

26 de febrero del 2024

