



INFORME DE GESTIÓN DE FIN DE EJERCICIO 2022

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

FEBRERO DE 2023

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 2022, 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 la Circular Externa 012 de 2022 sobre el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, expedida 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 (en la información correspondiente al Capítulo de Análisis del Gobierno Corporativo).

Introducción

El año 2022 estuvo marcado por una ralentización en la recuperación de la economía mundial bajo presiones inflacionarias que como consecuencia generó un endurecimiento de las condiciones monetarias acompañadas por diversos factores, como la invasión de Rusia a Ucrania, la persistencia de la pandemia y el encarecimiento progresivo de alimentos y energía. Apostando por mantener el curso de una política monetaria que permita restaurar la estabilidad de precios, se ha recurrido a reformas estructurales que mejoren la productividad y alivien las restricciones persistentes sobre la oferta. Por su parte, la política fiscal ha mantenido una orientación restrictiva alineada mediante ayudas focalizadas a corto plazo en miras de aliviar las presiones sobre el costo de vida.

Por un lado, esta normalización de políticas trae como consecuencia un enfriamiento de la demanda al tiempo que los bancos centrales procuran reducir los costos inflacionarios. Por el otro, el aumento salarial podría potenciar la demanda agregada vía consumo

interno, lo que terminaría traduciéndose en un aumento generalizado de precios, desencadenado un mayor efecto inflacionario. Esta dicotomía comenzará a esclarecerse durante los primeros meses del año 2023, en donde se evidenciará si los diversos grupos de la economía muestran tendencias prepandémicas.

En cuanto a los portafolios inmobiliarios se refiere, se han construido perspectivas de crecimiento favorables propiciadas históricamente por la gran alternativa que brindan en épocas de alta volatilidad e incertidumbre como la que hemos venido atravesando, evidenciado así un contrapeso al panorama desalentador del resurgimiento económico.

Cabe destacar que, el sector constructor cerró con un balance positivo, mostrando cifras de comercialización de 246.821 unidades de vivienda en el territorio, pese a una desaceleración respecto a montos de 2021, se mantiene en niveles elevados de actividad respecto a sus niveles históricos. En cuanto al comportamiento de los desembolsos de adquisición de vivienda, se evidenciaron contracciones anuales explicadas por un decrecimiento en los desembolsos de origen tanto no VIS (17,4%), como VIS (24,7%). Para la cartera hipotecaria se marca una disminución de 1,2% en comparación al año inmediatamente anterior.

Por último, las emisiones realizadas por la Titularizadora a lo largo del año 2022, nos permitió destacar en el mercado de emisores con títulos sobre créditos tanto hipotecarios como no hipotecarios altamente atractivos para los inversionistas. Realizando de esta manera dos emisiones sobre créditos de vehículos, TIV V-3 y TIV V-4 las cuales tuvieron como originador a Finanzauto S.A., y una emisión hipotecaria TIPS Sociales U-6 denominada en UVR cuyo originador fue Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A, estructurada con un modelo o de compras anticipadas de cartera y destacada además como la primera titularización con sello social a nivel de América Latina compuesta por créditos 100% VIS, dando muestra del compromiso social de la Compañía y de su intención de ser un actor altamente influyente en los asuntos ambientales, sociales y de gobernanzas.

Entorno Económico

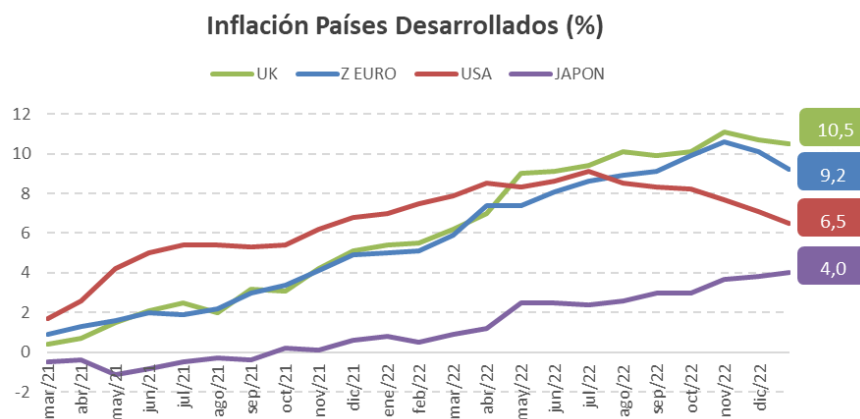
Mercados Internacionales

A lo largo de 2022 se materializaron varios riesgos en la economía mundial, algunos como consecuencia aún de la pandemia y otros de factores geopolíticos. Debido a la pandemia y al impacto de ésta principalmente en la economía China, la cual permaneció con cierres a lo largo del año y con sus cadenas de producción interrumpidas, se tuvo una escasez de algunos productos y un marcado encarecimiento de precios que afectó a la economía mundial. El conflicto entre Rusia y Ucrania, de igual forma, incrementó el precio de productos energéticos y *commodities* y la disponibilidad de algunos alimentos, con su consecuente impacto en la producción y en la inflación, teniendo impacto global. Al mismo tiempo, la recuperación generalizada de la demanda tras 2 años de pandemia

contribuyó al incremento de precios, alcanzándose máximos en la mayoría de las geografías y desencadenando acciones de política monetaria por parte de los bancos centrales más fuertes de lo esperado al inicio del año.

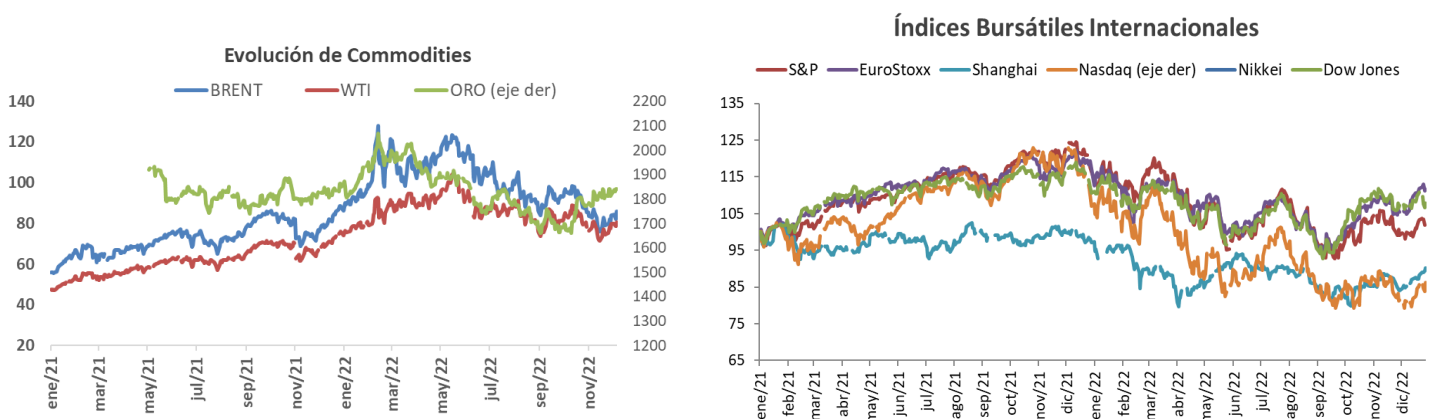
Producto de la normalización de la política monetaria por parte de la mayoría de los bancos centrales las tasas de intervención se incrementaron de forma muy rápida y en una magnitud no vista en este siglo. El encarecimiento de los costos financieros afectó a la economía real y promovió desvalorizaciones generalizada en los índices bursátiles. De igual forma, el incremento de tasas y las presiones inflacionarias produjeron desvalorizaciones de los activos de renta fija a nivel mundial. En consecuencia, el 2022 fue un año de rentabilidades negativas en la mayoría de los activos.

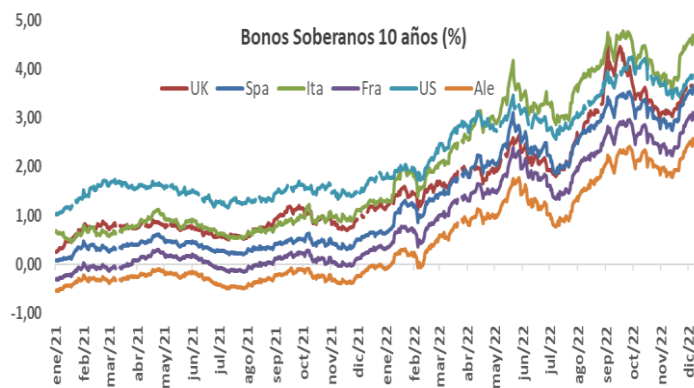
GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS



Fuente: Bloomberg

GRÁFICO 2. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES E INDICADORES A NIVEL MUNDIAL

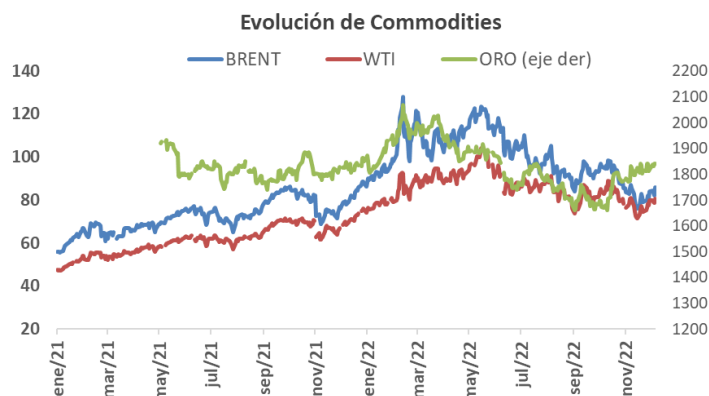




Fuente: Bloomberg

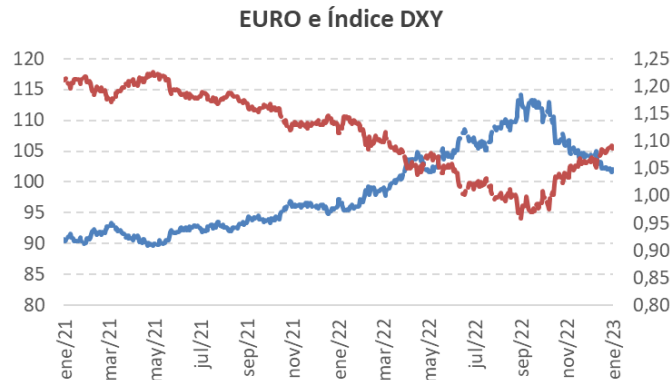
Por su parte, el mercado de *commodities* también tuvo una volatilidad importante producto de la incertidumbre sobre los temas geopolíticos mencionados, la afectación de la economía China con la pandemia y las dudas sobre la dimensión de la desaceleración económica mundial esperada en el año 2023. En tal sentido, los precios del petróleo y del oro se incrementaron hasta el mes de mayo y, posteriormente, tuvieron una marcada tendencia decreciente.

GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES



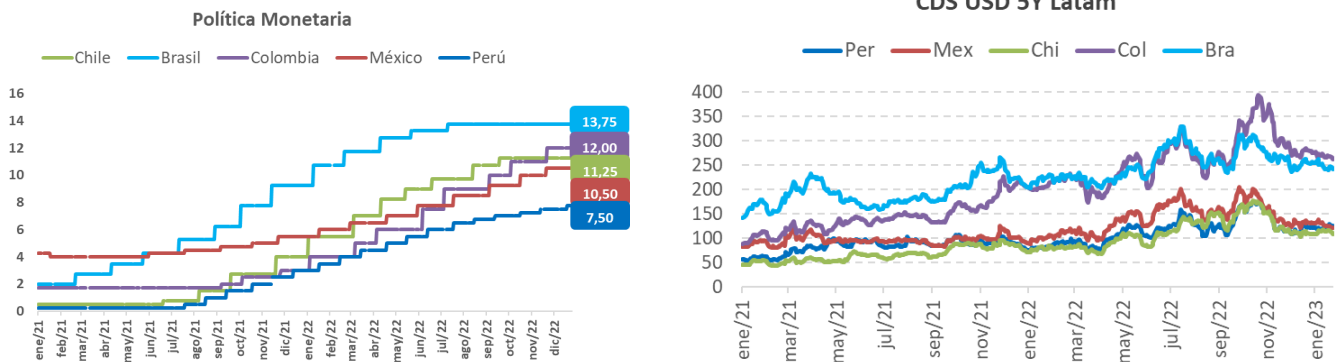
Fuente: Bloomberg

Buena parte de la incertidumbre y aversión al riesgo que se intensificó a lo largo del año se reflejó en el fortalecimiento del dólar y el debilitamiento del resto de monedas, lo cual recogió el índice DXY y el Euro, moneda que rompió la paridad con el dólar en el mes de agosto, cayendo a mínimos de 20 años.

GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY


Fuente: Bloomberg

En los mercados emergentes latinoamericanos los bancos centrales también debieron llevar a cabo una política de normalización monetaria que incrementó las tasas de intervención con una velocidad y magnitud importante, ante el fuerte incremento de la inflación y con el fin de controlar las expectativas de inflación. La región se vio afectada por la mayor aversión al riesgo global y algunos países particularmente por sucesos de tipo político que incrementaron su prima de riesgo en algunos momentos del año.

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


Fuente: Bloomberg

En cuanto al entorno macroeconómico se refiere, el panorama ha estado poblado por una actividad económica contractiva tanto para EE. UU. como para la zona euro. Estados Unidos proyecta cifras de crecimiento comparativas de 5.7% en 2021 a 1.6% en 2022, tendiendo a la baja en 0.7 p.p. Lo anterior, como reflejo de la inesperada contracción del PIB y a que, los indicadores de actividad manufacturera y de servicios no presentan los niveles esperados, aunque se hayan venido recuperando de a poco desde noviembre y en enero presenten una moderación. En la Zona Euro la desaceleración del crecimiento es menos pronunciada que en Estados Unidos proyectando en 2022 un 3.1%, generando un alza para este periodo de 0.5 p.p. desde julio, motivada por el resultado en el segundo

semestre más fuerte de lo proyectado en la mayor parte de las economías de la zona; en España e Italia por ejemplo se registró una recuperación positiva de los servicios relacionados a turismo y producción industrial.

Además, a pesar del deterioro de la producción en Estados Unidos, la tasa de desempleo cayó 0.1% entre diciembre y enero, hasta un 3.4% ubicándose incluso por debajo de las expectativas de los analistas encuestados por Bloomberg, esto explicado por un incremento en las nóminas no agrícolas, doblando las del mes inmediatamente anterior. Así, estos datos dan una señal de resiliencia por parte del mercado laboral ante la inesperada recuperación del empleo, lo que podría generar aún más presión para un nuevo aumento de tasas por parte de la FED.

En este orden de ideas, el ámbito internacional ha estado poblado por la toma de medidas para reducir la inflación mediante una política monetaria restrictiva, elevando las tasas de interés, en un contexto en donde los últimos registros inflacionarios son de 6.5% y 8.5% para Estados Unidos y la Zona Euro respectivamente. A corto plazo, es de esperar que estas políticas reduzcan los aires inflacionarios a expensas de una menor actividad económica y crecimiento, con un repunte del desempleo y unos salarios en términos reales más bajos. Mientras la política macroeconómica se torna de forma restrictiva, la política fiscal ha venido tomando un rumbo de efecto neutral en el presupuesto creando un marco fiscal a mediano plazo creíble y coherente con la sostenibilidad para la economía mundial.

Para las economías más desarrolladas hubo un retroceso generalizado en cuanto a las tasas de crecimiento se refiere, pasando del 5% en 2021 al 3.8% en 2022. En cuanto a las economías emergentes y en desarrollo, se pronunció una marcada caída de este indicador de crecimiento pasando del 6.3% en 2021 al 4.6% en el 2022. Sin embargo, se espera que las medidas fiscales y monetarias lleven a un alto grado de recuperación productiva en general. Para economías emergentes de Asia se registra un 4.4% con una revisión a la baja de 0.2 p.p. causado principalmente por la reducción en el crecimiento de China en 3.2%.

Por su parte, los países emergentes como los que componen América Latina se enfrentan a un periodo de crecimiento lento impulsado por la gran carga de deuda y escasas inversiones; al mismo tiempo que el capital mundial es absorbido por las economías avanzadas que enfrentan niveles de deuda pública en máximos junto con crecientes tasas de interés. Así, América Latina presentó condiciones financieras estrictas en 2022, periodo en el cual su inflación regional subió al 17,3% en diciembre con una marcada depreciación de la moneda; debido al aumento de la inflación en Argentina, Colombia, Ecuador y Perú principalmente, aunque con grandes mediaciones políticas, que permitieron que en el último mes, la mayoría de las principales divisas regionales ganaron terreno frente al dólar gracias además a la subida de los precios de las principales materias primas de exportación y a la esperanza de un endurecimiento menos agresivo de la Reserva Federal. En Argentina la inflación fue del 94.8% alimentada por la caída del

peso y la financiación monetaria del déficit fiscal. Para el caso de Brasil, la caída de los precios del transporte redujo la inflación en diciembre a su nivel más bajo en 22 meses en 5.8%, mientras que en Chile la inflación se situó en el 12.8% para este mismo mes, gracias a la demanda de turistas y el gasto social. Finalmente, para Perú los disturbios agravan inflación y las altas tasas de interés deprimen la economía del consumidor, en diciembre la inflación se aceleró ligeramente hasta un 8.5%.

En cuanto a las cifras del desempleo se refiere, a nivel global ascendieron a 205 millones (5.7%) superando el nivel de 2019 de 187 millones, de donde es posible inferir que los indicadores clave del mercado de trabajo no han retornado a los niveles prepandémicos.

Las perspectivas mundiales del mercado laboral en el 2023 lideradas por el Organismo Internacional del Trabajo (OIT), prevén un escaso aumento de la ocupación laboral del 1%, lo que generaría una ampliación en el horizonte de tiempo necesario para recuperar los puestos perdidos por la pandemia hasta el 2025. En su último informe, este organismo también advierte que la actual desaceleración económica mundial podría obligar a más trabajadores a aceptar empleos de menor calidad en cuanto a condiciones laborales se refiere, lo que acentuaría las desigualdades generadas post pandemia. En términos generales, es necesario hacer un seguimiento riguroso a la evolución del desempleo a nivel mundial, debido a que este podría crecer exponencialmente si se acentúan nuevas tensiones geopolíticas como por ejemplo el conflicto en Ucrania y se aumenta la frecuencia en las interrupciones de las cadenas de suministros a escala mundial.

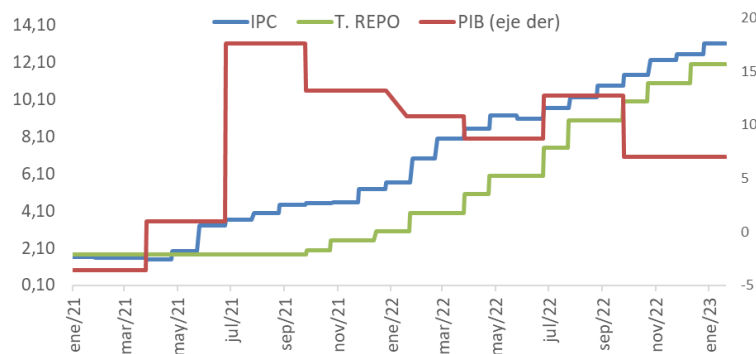
Mercados Nacionales

En el mercado local el año 2022 tuvo buenos indicadores económicos que reflejaron un buen comportamiento de la economía y de la demanda, según los datos de crecimiento del PIB, comportamiento de las ventas minoristas y disminución del desempleo, principalmente. El primer semestre tuvo un comportamiento mucho más dinámico que el segundo semestre, en el cual fue evidente la desaceleración económica producto de varios factores, entre los cuales vale la pena mencionar las presiones inflacionarias y elevadas tasas de interés con el consecuente impacto en el consumo, así como la reforma tributaria y el incremento en el costo financiero, con su impacto en la inversión privada. De igual forma, a lo largo del año hubo factores políticos asociados a la elección presidencial y a pronunciamientos de integrantes del nuevo Gobierno, que incrementaron la incertidumbre y se reflejaron en una mayor volatilidad y desvalorización de activos como la moneda, la deuda pública y la prima de riesgo.

Uno de los hechos más relevantes a nivel económico fue el acelerado incremento de la inflación, indicador que cerró el año en 13,12% a/a. Tanto la inflación como el incremento de las expectativas de inflación condujeron al Banco de la República a incrementar la tasa repo 900 puntos básicos, hecho que afectó especialmente el comportamiento de los activos de renta fija, tanto públicos como privados. De igual forma, fue relevante el aumento de los spreads corporativos, como consecuencia de temas regulatorios

asociados a la implementación de Basilea III y al coeficiente de fondeo estable neto (CFEN), que incrementó de forma importante las tasas de captación de las entidades financieras y la competencia por recursos, aumentando en general el costo de oportunidad de los portafolios de inversión.

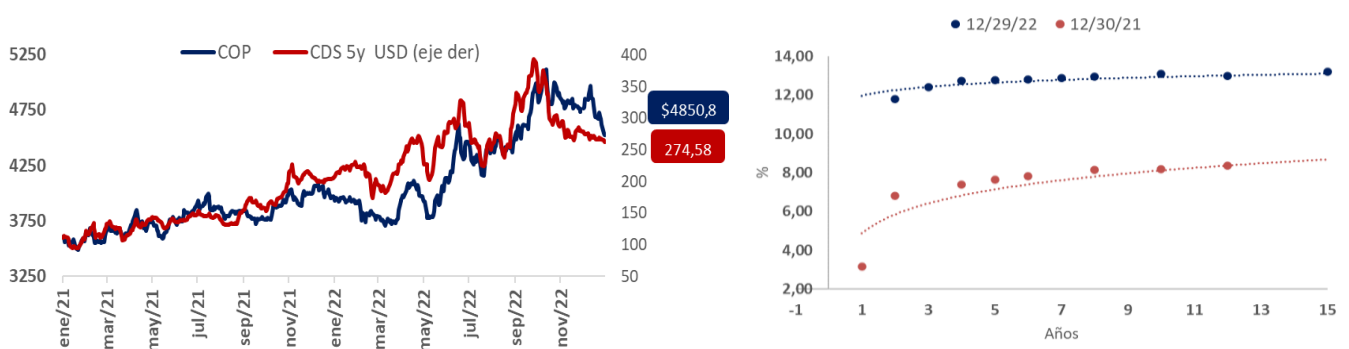
GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO



Fuente: Bloomberg

En relación con los activos financieros los más representativos tuvieron una rentabilidad negativa: el Colcap tuvo una desvalorización del 9,10% a/a, el peso se devaluó un 19,4% a/a y el CDS a 5 años en dólares pasó de niveles de 205 a comienzo del año a 275 al finalizar, sin embargo, en el mes de octubre llegó a un máximo de 393. De igual forma, la curva de TES tasa fija tuvo un incremento promedio de 490 puntos básicos y un movimiento de aplanamiento, reflejando una mayor presión de las tasas en la parte corta.

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



Fuente: Bloomberg

A través de la Bolsa de Valores, las emisiones de Renta Fija tuvieron un mal desempeño por las elevadas tasas de interés. En el año sumaron \$2,5 billones, siendo inferiores en un 76% frente al 2021. Las emisiones de entidades de sector financiero sumaron \$1,5 billones (-78% frente a 2021), las de sector no financiero \$0,97 billones (-62% frente a 2021) y no hubo emisiones de entidades públicas.

El contexto local inició el presente año con la reciente promulgación del salario mínimo para Colombia, en donde para el año 2023 se registra un aumento del 16%, hecho que ha generado una incertidumbre en el efecto económico que podría generar este incremento, como por ejemplo alzas en la canasta básica familiar, multas de tránsito, tarifas sanitarias, peajes y en general para todo el sector del consumo. Con el objetivo de disipar un poco los aires de un mayor efecto inflacionario, el Gobierno ha desvinculado varios ajustes anuales en productos y servicios del IPC, evitando en parte que la subida salarial se traduzca en presiones sobre los precios en el futuro.

Por su parte, el índice de precios al consumidor registró un aumento de 1,26% para diciembre 2022 con respecto al mes inmediatamente anterior, hecho que potencializó la inflación en el cierre de año. Según la última revisión efectuada por la OCDE: “El consumo y la inversión seguirán siendo moderados, mientras que los hogares y las empresas se enfrentan a una inflación y a unas tasas de interés elevadas, además de la incertidumbre sobre las perspectivas y la política económica”.

Según la ANDI, Colombia se ha caracterizado por contar con indicadores de estabilidad que se asemejan a los parámetros internacionales. Sin embargo, en los últimos tres años, se ha alejado de esta tendencia favorable e incluso de sus pares latinoamericanos en el último año, hecho explicado mayoritariamente por el frágil entorno macroeconómico y por los cambios políticos en el entorno local. En línea con esto, se espera que el 2023 sea un año de estabilización y ajuste macroeconómico tras un periodo de alta volatilidad, en el que se vele por un crecimiento sostenible a mediano y largo plazo. Así, se espera sopesar los pronósticos que esperan un crecimiento del PIB por debajo de la media de los diez años anteriores a la pandemia (3,7%) y se ajuste la meta del Banco Central para mitigar el efecto del debilitamiento de la economía mundial en el crecimiento nacional, haciendo un riguroso seguimiento a los principales riesgos para las perspectivas como el estímulo fiscal y el debilitamiento del peso.

El sector manufacturero por su parte supera el umbral de 50,0 puntos por primera vez en tres meses, demostrando en el índice global de gestores de compras del sector un aumento de 51,1 en diciembre, frente al 47,3 de noviembre. Hecho que indica una mejora de las condiciones operativas del sector con respecto al mes anterior, este retorno se debió en gran medida al aumento de su demanda. Este repunte se vio impulsado por las licitaciones públicas y la confirmación de pedidos pendientes con el aumento de los nuevos pedidos lo que llevó a las empresas a incrementar la producción, las compras de insumos y el empleo.

Finalmente, el déficit de la balanza comercial se moderó un 5% en noviembre del año anterior. Lo anterior debido a un mayor dinamismo de las exportaciones del país frente al año inmediatamente anterior, tal y como lo señaló el DANE. Entre enero y noviembre del 2021, el desbalance comercial era cercano a los -13,000M de USD, tras registrar exportaciones por alrededor de 52,000M USD e importaciones cercanas a los 66,000M USD., evidenciando un avance importante de los indicadores frente al año

inmediatamente anterior. Aunque en diciembre se deterioró un poco esta tendencia, se espera que las exportaciones de mercancías disminuyan en un 0.6% y las importaciones en un 4.5%, lo que se traduce en un déficit moderado de alrededor de 9,000M USD.

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. 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 tendrá derecho a percibir ingresos tanto 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: Inversión en inmuebles estabilizados. Distribución de rendimientos mensual. Rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador. Equipo independiente de expertos con amplia trayectoria. Sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Libranza TIL

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

Cartera Comercial 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). 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. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisidores 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 ha 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	1.52
Hipotecario UVR	7.42	0.85
TECH	0.41	0.00
Libranza	0.33	0.03
Comercial	0.23	0.03
Vehículos	0.29	0.18
Inmobiliario	0.27	0.26
Total	24.97	2.87

Fuente: Elaboración propia TC

GRÁFICO 8. HISTÓRICO EMISIONES FUENTE TC

2003	2004	2005	2006
TIPS UVR E3 \$464mm E4 \$328mm	TIPS UVR E5 \$345mm E6 \$574mm TECH E1 \$521mm E2 \$518mm	TIPS UVR E7 \$424mm TECH E3 \$119mm	TIPS UVR E8 \$781mm TIPS Pesos E1 \$268mm E2 \$355mm
2007	2008	2009	2010
TIPS UVR E9 \$313mm TIPS Pesos E3 \$333mm E4 \$377mm E5 \$311mm	TIPS UVR E10 \$237mm TIPS Pesos E6 \$208mm E7 \$370mm E8 \$384mm E9 \$400mm	TIPS Pesos E10 \$505mm E11 \$442mm E12 \$386mm E13 \$246mm	TIPS UVR E11 \$181mm E12 \$360mm E13 \$345mm TIPS Pesos E14 \$518mm E15 \$613mm E16 \$2.4bn
2011	2012	2013	2014
TIPS Pesos N1 \$238mm N2 \$303mm N3 \$379mm	TIPS Pesos N4 \$385mm N5 \$399mm N6 \$381mm	TIPS Pesos N7 \$428mm	TIPS Pesos N8 \$153mm N9 \$503mm N10 \$358mm
2015	2016	2017	2018
TIPS UVR U1 \$434mm TIPS Pesos N11 \$374mm TIL Pesos L1 \$15mm	TIPS Pesos N12 \$412mm N13 \$353mm TIS Pesos H1 \$46mm TER IPC R1 \$233mm	TIPS UVR U2 \$273mm TIPS Pesos N14 \$422mm N15 \$455mm N16 \$385mm TIL Pesos L2 \$123mm	TIPS UVR U3 \$506mm TIPS Pesos N17 \$315mm TIL Pesos L3 \$101mm TIS Pesos H2 \$47mm Tin \$163mm
2019	2020	2021	2022
TIPS UVR U4 \$348mm TIPS Pesos N18 \$360mm N19 \$406mm N20 \$405mm TIV V1 \$87mm	TIL Pesos L4 \$88mm Tin \$105mm	TIPS Pesos N21 \$326mm U5 \$241mm TIV V2 \$51mm	TIV V3 \$65mm V4 \$80mm TIPS Sociales U6 \$40mm

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

Emisión	A	B	MZ	C	TOTAL
Tips U-1	3,513	66,295	22,952	3,013	95,773
Tips U-2	65,911	34,182	6,495	4,273	110,860
Tips U-3	195,906	0	15,544	6,108	217,558
Tips U-4	162,307	40,552	5,243	3,362	211,464
Tips U-5	191,441	17,640	2,677	3,213	214,971
Tips U-6	35,391	4,527			39,918
Pesos N-3	-	-	-	398	398
Pesos N-4	-	-	2,285	1,869	4,154
Pesos N-5	-	2,550	9,712	1,937	14,199
Pesos N-7	-	7,747	16,305	4,076	28,128
Pesos N-8	-	2,611	3,014		5,625
Pesos N-9	-	52,039	3,676	2,483	58,198
Pesos N-10	-	28,516	5,299		33,815
Pesos N-11	-	40,464	7,342		47,806
Pesos N-12	19,539	53,632			73,171
Pesos N-13	45,159	38,832			83,991
Pesos N-14	43,870	44,881	5,428		94,178
Pesos N-15	42,131	45,789	6,701	2,234	96,855
Pesos N-16	48,509	37,681	6,785	1,884	94,859
Pesos N-17	46,544	30,788	6,004	1,539	84,876
Pesos N-18	131,946	17,206	1,785	1,785	152,722
Pesos N-19	153,133	20,077	5,000	2,000	180,210
Pesos N-20	185,070	13,082	4,950	2,250	205,352
Pesos N-21	199,702	23,772			223,474
Pesos H-1	2,540	8,769			11,308
Pesos H-2	15,248	7,855			23,102
Pesos L-3	-	663		1,850	2,513
Pesos L-4	9,529	14,715		1,558	25,802
TER IPC R-1	-	27,674			27,674
TIV V-1	5,739	13,000			18,739
TIV V-2	20,200	10,000		1,000	31,200
TIV V-3	42,588	14,300		520	57,408
TIV V-4	56,612	16,800		-	73,412
TOTAL	1,722,526	736,636	137,195	47,353	2,643,711

Fuente: Elaboración propia TC

Particularmente para el caso de las emisiones del 2022, factores como el cambio en la política monetaria de los bancos centrales y las presiones inflacionarias que fueron generalizados en todas las economías, así como los propios del mercado local como el ajuste del indicador CFEN por la implementación de Basilea III y la incertidumbre por aspectos políticos asociados al nuevo Gobierno, aumentaron la volatilidad y presionaron las tasas de los activos de renta fija a nivel local e internacional y dificultaron en algunos momentos la realización de emisiones por condiciones de mercado. 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 tres (3) emisiones de contenido crediticio. En el mes de marzo se llevó a cabo la tercera emisión de cartera de vehículos TIV V-3, originada por Finanzauto S.A.:

CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIV-3

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-3	\$ 65.000	\$ 50.700	\$ 14.820	\$ 65.520

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

La emisión tuvo una calificación AAA por Fitch Ratings y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto mínimo de la Serie A fue de \$39.000 millones y el monto máximo de \$50.700 millones. Se tuvo un *bid-to-cover* de 1,30, respecto al monto mínimo ofrecido y la tasa de corte fue 8,55% EA. Esta emisión se colocó en fondos de inversión colectiva (79%) principalmente, aunque también contó con fondos de pensiones y cesantías (21%).

La cuarta emisión de cartera originada por Finanzauto S.A. TIV V-4 se llevó a cabo en el mes de noviembre:

CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIV-4

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-4	\$ 80.000	\$ 58.400	\$ 16.800	\$ 75.200

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

La emisión fue calificada AAA por Fitch Ratings y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto mínimo de la Serie A fue de \$30.000 millones y el monto máximo era de \$58.400 millones. Se colocó el monto máximo, el cual correspondió al monto demandado, y el *bid-to-cover* fue de 1,30 respecto al monto mínimo ofrecido. La tasa de corte fue 16,10% EA. Esta emisión se colocó en su totalidad en fondos de inversión colectiva.

En el mes de diciembre se colocó la primera titularización hipotecaria con sello social, con cartera originada por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. La emisión de títulos fue en UVR pero a continuación se presentan las condiciones del equivalente en pesos:

CUADRO 5. RESUMEN EMISIÓN TIPS U-6

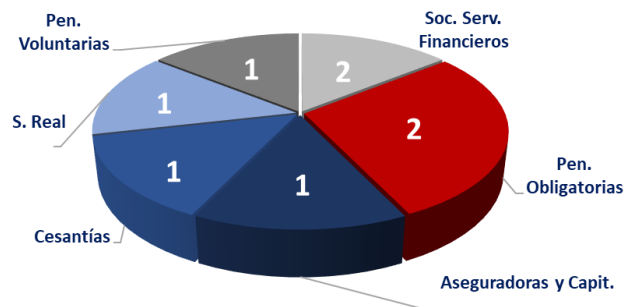
	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS Sociales U-6	\$ 41.030	\$ 35.286	\$ 4.513	\$ 39.799

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

Sustainable Fitch fue el encargado de emitir la opinión de segundas partes bajo un marco de deuda social, otorgándole una calificación de “Bueno”, la cual corresponde a la segunda mejor calificación. La transacción está en concordancia con los Lineamientos de los Bonos Sostenibles publicados por el International Capital Market Association (ICMA) y contribuye al logro de tres (3) objetivos de desarrollo sostenible de la ONU: el número 8 Trabajo Decente y Crecimiento Económico, el número 10 Reducción de las Desigualdades y el número 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Adicionalmente, la emisión fue calificada AAA por BRC Investor Services 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 el equivalente de \$35.286 millones de pesos. La demanda total fue de \$35.345 millones, para un *bid-to-cover* de 1,00, respecto al monto ofrecido. La tasa de corte fue 7,80% EA. Los segmentos de inversionistas y el número de entidades a quienes les fueron adjudicados los títulos se muestran a continuación:

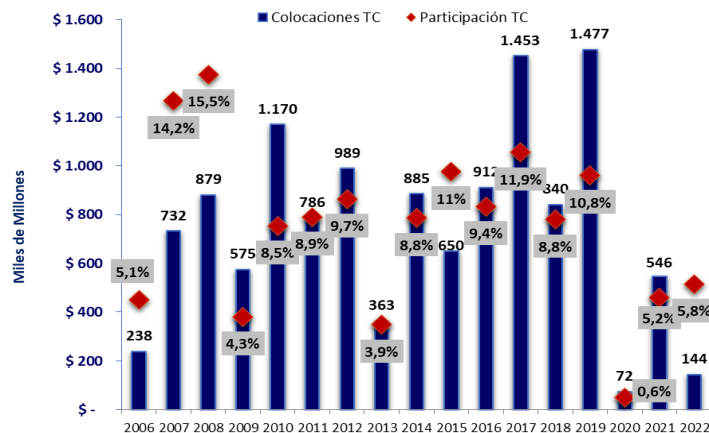
GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN POR SEGMENTOS (# DE PORTAFOLIOS)



Fuente: Elaboración propia TC

Con las tres (3) emisiones realizadas Titularizadora tuvo una participación del 5,8% 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 2022 se completaron 71 emisiones de títulos de contenido crediticio, por un total de cartera de \$22,5 billones de pesos y un saldo de cartera administrada de \$2,7 billones a diciembre de 2022.

Tabla de Contenido

Datos Básicos del Emisor	2
Introducción	2
Entorno Económico	3
Mercados Internacionales	3
Mercados Nacionales	8
Descripción de las Emisiones	11
Glosario	18
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	24
(IV) Nuevos Productos.....	24
(V) Relación de la Propiedad Intelectual	27
(VI) Estacionalidad de Ingresos	27
(VII) Recurso Humano	28
II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos	53
III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos	53
Gestión de Riesgo Estratégico	54
Gestión de Riesgo Operacional.....	59
Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT	59
Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez	60
Sistema de Control Interno	65
Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero.....	70
I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación	70
II. Participación en el capital de la Titularizadora	70
III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior	72
IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera	72
A. Variaciones materiales de los resultados de la operación	72
B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez	74
C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales	74
D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance	75
V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado	75
A. Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado	75
B. Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado	80
VI. Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas.....	80
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.	80
Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable	82
Cuarta Parte - Anexos	111
Estados Financieros de Fin de Ejercicio	112
Certificaciones	1124

Lista de Gráficos

<u>GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS</u>	4
<u>GRÁFICO 2. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES E INDICADORES A NIVEL MUNDIAL</u>	4
<u>GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES</u>	5
<u>GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY</u>	6
<u>GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DE LA POLÍTICA MONETARIA Y DE LOS CDS DE LAS ECONOMÍAS DE LATAM</u>	6
<u>GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO</u>	9
<u>GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y Y CURVA DE RENDIMIENTO TES TASA FIJA</u>	9
<u>GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN POR SEGMENTOS (# DE PORTAFOLIOS)</u>	16
<u>GRÁFICO 10. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE LA BVC</u>	16
<u>GRÁFICO 11. NÚMERO DE TRABAJADORES</u>	29
<u>Gráfico 12. Evolución del prepago de la cartera hipotecaria</u>	32
<u>Gráfico 13. Evolución del prepago de la cartera de CAonsumo Libranza</u>	33
<u>Gráfico 14. Evolución del prepago de la cartera de Vehículos</u>	33
<u>GRÁFICO 15. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS</u>	34
<u>GRÁFICO 16. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR</u>	35
<u>GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN</u>	35
<u>Gráfico 19. Comportamiento de Comercialización BRP</u>	37
<u>Cuadro 10. Cartera Consumo BRP por Emisiones</u>	37
<u>Gráfico 20. Comportamiento de Comercialización BRP</u>	38
<u>Gráfico 21. Concentración de activos por ubicación geográfica TIN</u>	41
<u>GRÁFICO 22. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN</u>	41
<u>GRÁFICO 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO. TIN</u>	42
<u>GRÁFICO 24. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO. TIN</u>	42
<u>Gráfico 25. Gestión de negocios. TIN</u>	44
<u>GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO</u>	44
<u>GRÁFICO 27. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN</u>	45
<u>GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO</u>	45
<u>GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DEL PRECIO TRANSADO</u>	45
<u>GRÁFICO 30. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA</u>	46
<u>GRÁFICO 31. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.</u>	53

Lista de Cuadros

<u>CUADRO 1. SALDO Y PORCENTAJE PENDIENTE DE PAGO DE TÍTULOS (CIFRAS EN MMM DE PESOS)</u>	12
<u>CUADRO 2. COMPOSICIÓN DE LOS TÍTULOS. (CIFRAS EN MM DE PESOS)</u>	14
<u>CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIV-3</u>	15
<u>CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIV-4</u>	15
<u>CUADRO 5. RESUMEN EMISIÓN TIPS U-6</u>	15
<u>CUADRO 6. COMPOSICIÓN DE CARTERA POR TIPO SALDOS DE CAPITAL</u>	30
<u>CUADRO 7. SALDO DE CARTERA POR LTV EMISIONES TIPS</u>	31
<u>CUADRO 8. MORA TER R-1</u>	36
<u>CUADRO 9. BRP POR EMISIONES</u>	37
<u>CUADRO 10. CARTERA CONSUMO BRP POR EMISIONES</u>	37
<u>CUADRO 11. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA</u>	38
<u>CUADRO 12. ADMINISTRADORES DE CARTERA CONSUMO LIBRANZA</u>	39
<u>CUADRO 13. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS TITULARIZADA</u>	39
<u>CUADRO 14. GESTIÓN DE NEGOCIOS. TIN</u>	43
<u>CUADRO 15. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS</u>	54
<u>CUADRO 16. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO</u>	64
<u>CUADRO 17. IRL – TITULARIZADORA</u>	65
<u>CUADRO 18. COMPOSICIÓN ACCIONARIA</u>	70
<u>CUADRO 19. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC</u>	71
<u>CUADRO 20. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC</u>	71
<u>CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BANCO CAJA SOCIAL EN EL CAPITAL DE LA TC</u>	72
<u>CUADRO 22. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC</u>	72
<u>CUADRO 23. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES</u>	76

CUADRO 24. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	83
CUADRO 25. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	84
CUADRO 26. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	89
CUADRO 27. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	90
CUADRO 28. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	94
CUADRO 29. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.	95
CUADRO 30. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS	105
CUADRO 31. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS	106
CUADRO 32. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL	107
CUADRO 33. TÉRMINOS DE LA EMISIÓN TIPS SOCIALES U-6	108

Glosario

Término	Definición
ASG	Hace referencia a los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BRP	Bienes recibidos en pago de Créditos Hipotecarios 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 VIS	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR 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 incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH, según sea aplicable, los Créditos Hipotecarios VIS, 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 TIPS SOCIAL como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.
Créditos Vinculados	Créditos hipotecarios denominados en UVR otorgados a los Deudores de los Créditos No 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

	<p>las normas en que se incorporen, así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafín, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones:</p> <p>(I) Hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquirido a Fogafín</p> <p>(II) Se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS y</p> <p>(III) No se encuentren en proceso de cobro judicial.</p>
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
Fecha de Cierre	Es la fecha acordada por la Titularizadora con el Vendedor Autorizado y determinada en los Contratos de Compraventa de Créditos Hipotecarios, en la cual se lleva a cabo la transferencia de la propiedad de cada uno de los Créditos Hipotecarios, así como de sus Garantías Hipotecarias y demás accesorios.
Fecha de Corte	Es la fecha que corresponde a los dos (2) Días Hábiles inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación.
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.
Fecha de Liquidación	Corresponderá al día nueve (9) de cada Mes contado a partir de la Fecha de Emisión. Cuando el día definido como Fecha de Liquidación no corresponda a un Día Hábil, la Fecha de Liquidación será el Día Hábil inmediatamente siguiente.
Flujo de Recaudo	Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por el Administrador Autorizado y recibidos por la Universalidad TIPS SOCIAL por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios, determinado en cada Fecha de Liquidación para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a dicha Fecha de Liquidación.
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.
ICMA	Es la Asociación Internacional de Mercado de Capitales, entidad que emite los Principios de Bonos Sociales sobre los cuales se estructuraron las directrices del Marco Social de Titularización.
IPVN	Índice de precios de vivienda nueva.
IPVU	índice de precios de vivienda usada.

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.
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.
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.

Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación

I. Descripción del Objeto de Negocio

(I) Evolución del plan de Negocio

En el corto plazo y debido a la creciente demanda por parte de los inversionistas y a la adopción de los Principios de Inversión Responsable como pilar estratégico dentro de la organización, la Titularizadora ha comenzado a incursionar en la emisión de productos con contenido ASG. Es así como en el último bimestre del 2022, se trabajó junto con Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., en la estructuración de la primera titularización social (TIPS Sociales UVR U-6), cuyo marco social ha sido avalado con una opinión de segunda parte (SPO por sus siglas en inglés), otorgada por Sustainable Fitch como buena y alineada con los lineamientos de los Bonos Sostenibles publicados por el International Capital Market Association (ICMA), hecho que marca un hito en la historia de la titularización en Latinoamérica.

En cuanto al mediano y largo plazo se refiere e impulsado por los cambios regulatorios, se encuentra en fase de factibilidad la realización de emisiones sobre créditos futuros como un instrumento que permita optimizar el Coeficiente de Fondo Estable neto (CFEN) de los establecimientos de crédito. Lo anterior con el objetivo de brindar herramientas al sistema financiero en general para sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Compañía planea incursionar en el segmento de derivados de fondeo y cobertura. Esto responde a las posibles oportunidades de utilizar el diferencial de tasas de interés a favor en situaciones donde se requiera bien sea recursos monetarios o cobertura ante la exposición de factores de riesgo de mercado. Adicionalmente, la Compañía planea seguir implementando el modelo de *Warehousing* o compras anticipadas de cartera como una estrategia para maximizar las oportunidades de realizar emisiones que brinda el mercado, así como seguir profundizando en la titularización hipotecaria y de otras carteras.

(II) Actividades económicas fuente de ingreso

La principal fuente de ingresos para la Compañía sigue siendo la titularización de activos (tanto hipotecarios como no hipotecarios), lo que comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, y con el objetivo de diversificar las fuentes generadoras de ingresos, se ha implementado el *Warehousing* o compras anticipadas de cartera como un nuevo mecanismo para generar rentabilidad.

(III) Condiciones Comerciales

El entorno económico en el 2022 se ha visto marcado por un acelerado incremento de tasas interés por presiones inflacionarias de oferta y demanda, así como por la aversión al riesgo. Lo que ha generado una disminución en las colocaciones de deuda privada, en general, dada la volatilidad del mercado y el apetito inversionista. Razón por la cual, en la Titularizadora se ha buscado generar una oferta de valor incursionando en las emisiones con contenido ASG que recojan la creciente demanda por este tipo de inversiones alternativas. En este orden de ideas, la aversión al riesgo se ha visto mitigada por tasas de interés que compensen este nivel de incertidumbre económica y con emisiones con contenido social que busquen no solo generar rentabilidad sino también contribuir al desarrollo de los objetivos de desarrollo sostenible y aportar más allá del aspecto netamente económico.

En cuanto las condiciones del mercado nacional, las presiones por cumplimiento del 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. Adicionalmente, cabe resaltar que la dinámica de crédito se ha mantenido estable y con unos niveles de mora favorables, lo que genera la oferta de créditos titularizables.

(IV) Nuevos Productos

En medio de un entorno económico desafiante, la Titularizadora ha centrado sus esfuerzos en desarrollar titularizaciones tanto en nuevos productos como en la vinculación de nuevos originadores. Dentro de los nuevos productos, vale la pena destacar activos financieros no inmobiliarios como las libranzas y los créditos de libre inversión, originados por entidades bancarias. En cuanto a los nuevos originadores se refiere, la incursión en entidades no bancarias busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización. Además, el buen rendimiento de las titularizaciones sobre cartera vencida (TECH), ha venido despertando el interés de más originadores del sector financiero. A todo lo anterior se suma el desarrollo de la primera titularización TIPS Social UVR U-6, tal y como se detalla en apartados más adelante del presente informe.

- **LEASING HABITACIONAL ORIGINADORES BANCARIOS**

Durante el primer semestre de 2022, trabajamos en la estructuración de una emisión de cartera hipotecaria en UVR, la cual incluía como parte del activo subyacente una porción importante de contratos de Leasing Habitacional. Desarrollamos el proceso en su totalidad, incluida la aprobación de los bancos, el proceso documental, las aprobaciones requeridas con entes de control y la gestión con inversionistas. Sin embargo, días antes de llevar a cabo la emisión se dieron anuncios de Gobierno y ajustes en la tasa de interés

por parte del Banco de la República que impactaron el mercado de valores, generando presión en las tasas por parte de los inversionistas afectando negativamente el cierre financiero, razón por la cual la emisión no logró llegar al mercado. Durante 2023 nuestro objetivo es retomar el desarrollo del producto, redefinir los términos de la titularización de acuerdo con las condiciones de mercado y lograr concretar el desarrollo de una emisión con este tipo de producto.

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

En marzo de 2022 se realizó la tercera emisión de títulos TIV V-3 por valor de \$50.700m. Durante el mes de noviembre la Titularizadora colocó en el mercado la emisión TIV V-4 por de \$75.200m cuyo activo subyacente en ambos casos es cartera de vehículos originada por Finanzauto S.A.

Durante el segundo semestre del año 2022 se iniciaron las actividades orientadas a desarrollar un proceso de titularización de cartera de vehículos con uno de los originadores más relevantes del mercado, se espera poder colocar esta emisión durante el primer semestre de 2023.

- **LIBRANZA ORIGINADORES BANCARIOS Y NO BANCARIOS**

En el primer semestre del año se trabajó en el análisis del portafolio de cartera de libranza de la entidad certificada en 2021, se realizaron diferentes ejercicios de estructura y caso de negocio, procurando cerrar su aprobación para realizar un proceso de emisión respaldado en este activo, sin embargo dada la incertidumbre del mercado y la presión al alza de las tasas de interés, no fue viable el desarrollo del proceso de titularización considerando que las tasas a las cuales se coloca este tipo de crédito son bajas frente a la exigencia del mercado actual.

Con relación a la vinculación de nuevos originadores, durante el segundo semestre logramos el interés de varios de los originadores bancarios más importantes y tuvimos el visto bueno de uno de ellos con el cual iniciaremos las actividades durante el 2023 para desarrollar un proceso de emisión con activo de libranza. Así mismo continuaremos nuestra labor con diferentes originadores de primer nivel con el fin de fortalecer el desarrollo del producto.

- **CRÉDITOS DE INFRAESTRUCTURA**

En el primer trimestre 2022 se dio continuidad al trabajo desarrollado con un aliado internacional con el fin de evaluar la viabilidad de desarrollar una titularización con créditos de infraestructura para proyectos 4G, sin embargo al evaluar las características del activo potencial frente a la coyuntura de mercado, no era factible el cierre financiero tanto para el originador como para los inversionistas de acuerdo con las exigencias de

mercado frente a las tasas de inversión, nos encontramos a la espera de la normalización de las tasas de interés para continuar este proyecto.

No obstante a lo anterior, y considerando el potencial de los activos de infraestructura, la Titularizadora inició la evaluación de la factibilidad de desarrollar un producto orientado a la titularización de los flujos de recursos derivados de proyectos de generación y transmisión de energía tanto convencional como renovable.

Durante 2023 continuaremos el desarrollo de la etapa de prefactibilidad y de ser viable continuaremos el desarrollo de las actividades que permitan realizar una titularización respaldada en este tipo de activos.

- **WAREHOUSING O COMPRAVENTA ANTICIPADA DE CARTERA**

En el 2022, en el contexto de los procesos de titularización, la Compañía retomó, implementó y formalizó el esquema de compras anticipadas de portafolios de créditos hipotecarios y no hipotecarios. Con este esquema, los originadores certificados como vendedores – administradores tienen la alternativa de acceder a nuevos recursos, producto de la venta de su cartera a la Titularizadora quien la almacena por un periodo determinado para posteriormente ser incorporada a los procesos de titularización. De esta manera, se generan beneficios para el originador en la medida que obtiene recursos de manera oportuna vía pago del precio de la venta de cartera y para la Titularizadora se optimiza el proceso de preparación de las emisiones y mejora la oportunidad con la que se colocan los títulos en el mercado.

Durante el año 2022 la Titularizadora realizó dos (2) compras anticipadas de cartera hipotecaria con Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., el primer portafolio en abril y el segundo en julio que posteriormente fueron titularizados a través de la colocación de la emisión TIP-S Sociales UVR U-6 en el mes de diciembre.

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

En el año 2022 se avanzó en el desarrollo de la estructura financiera, jurídica y operativa para desarrollar procesos de titularización de cartera de libre inversión otorgada por originadores bancarios. Fue certificado uno de los Bancos con mayor participación en el segmento de mercado con el cual la Titularizadora espera realizar durante el 2023 un proceso de emisión de cartera de este tipo. Continuaremos durante este año con la vinculación de nuevos originadores con el fin de fortalecer el desarrollo del producto.

Con relación a originadores no bancarios, durante el último trimestre del año iniciamos las actividades orientadas a desarrollar un proceso de titularización de cartera de libre inversión, fuera de los esquemas tradicionales de la banca. Se espera poder avanzar en el desarrollo del producto y realizar una emisión en el segundo semestre de 2023.

(V) 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, 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.

- **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) Recurso Humano

A partir del año 2022 se implementó de manera formal 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 inició la reducción de la jornada laboral, estableciendo nueve (9) horas diarias (incluida la hora de descanso en mitad de la jornada como lo establece la ley).

Se flexibiliza el Protocolo de Bioseguridad, basado en las políticas al respecto del Ministerio de Salud y el Ministerio de Trabajo. Por lo anterior, se promueve el autocuidado y los hábitos de higiene para preservar la salud de los funcionarios.

Mancomunadamente con la ARL se realizaron la inspección de puestos de trabajo en casa para evaluar las condiciones físicas de trabajo y determinar las necesidades de mejora de estos. Se hicieron cuerdos con los funcionarios para acoger las recomendaciones hechas por la ARL.

Se aplicó la encuesta de clima organizacional y de riesgo psicosocial con excelentes resultados. De estas dos evaluaciones se derivan en planes de acción y mejoras para los años 2022 y 2023, por áreas e institucionales. Se enfocan principalmente en la gestión de los líderes, gestión de los equipos y calidad de vida en el ámbito personal.

Se implementa 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.

Continuamos 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 2022, 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, el acompañamiento de los jefes en el sistema de gestión del desempeño se intensificó y desarrollamos programas virtuales para los empleados y para sus familias.

En cuanto a la sostenibilidad ambiental se fortaleció el programa “Piensa Verde: Comprometidos con la sostenibilidad”, con énfasis en las practicas a desarrollar en el hogar para reciclar, ahorrar luz y agua. En general se motivó a “dejar una huella por el planeta” con resultados favorables.

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 TÉRMINOS FIJOS)

(VIII) Gestión de Calidad

El 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 nuestros clientes y partes interesadas, mediante el mejoramiento continuo de la organización, soportado en la estandarización y optimización de los procesos y procedimientos, reduciendo errores e identificando oportunidades de mejora.

En la auditoría externa de seguimiento realizada el por ICONTEC el pasado septiembre 2022, a los procesos Estratégicos, de Administración maestra de emisiones Hipotecarias y soporte a la organización, se ratifica que la Titularizadora ha establecido y mantenido su sistema de gestión de acuerdo con los requisitos de la norma y los propios de la organización. No se reportaron hallazgos y se identificaron, entre otras, las siguientes fortalezas:

- La actualización de la estratégica de la organización, porque se direcciona al crecimiento de 2.5 veces el valor actual de la compañía al año 2027, siendo un reto basado en la analítica de datos e información para la oferta de nuevos productos/servicios, Instituyendo la visión del cliente, como propuesta de valor.
- Conectar las necesidades de financiación a mediano y largo plazo de las actividades bajo el enfoque de sostenibilidad.
- La rentabilidad del vehículo inmobiliario, porque en el año 2022 genera renta por encima de la inflación con una utilidad del 21% que beneficia notablemente al inversionista.

Durante el año 2023, nuestros objetivos primordiales son continuar alineando todos los procesos, productos y servicios con los estándares de calidad, identificar procesos sujetos a optimizar, ya sea a través de la automatización o rediseño del proceso y por supuesto lograr la recertificación estimada para el mes de julio.

(IX) Comportamiento de las Emisiones y de la Cartera

Al cierre del año 2022, 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 2022 fue de \$2.6 billones de pesos. Este saldo está representado en 62,721 créditos para vivienda individual, el 74% de este saldo está representado en créditos No VIS y un 26% en créditos VIS.

Para el año 2022 el portafolio vigente de cartera hipotecaria cerró con 26 emisiones, dentro de las cuales se incluye la nueva emisión social TIPS U-6 de créditos VIS.

El 26 % 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 2022 (\$MM)

EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
UVR U-1	110,726	12%			110,725.88	4%
UVR U-2	113,937	12%			113,937.08	4%
UVR U-3	229,004	25%			229,004.44	9%
UVR U-4	219,313	24%			219,313.26	8%
UVR U-5	210,593	23%			210,593.00	8%
UVR U-6	40,836	4%			40,836.00	2%
PESOS N-21			225,941	13%	225,940.97	9%
PESOS N-3			18,163	1%	18,162.66	1%
PESOS N-4			23,919	1%	23,919.34	1%
PESOS N-5			27,127	2%	27,126.69	1%
PESOS N-7			41,246	2%	41,246.17	2%
PESOS N-8			18,542	1%	18,542.23	1%
PESOS N-9			82,051	5%	82,050.80	3%
PESOS N-10			46,314	3%	46,313.88	2%
PESOS N-11			56,207	3%	56,206.75	2%
PESOS N-12			84,748	5%	84,748.49	3%
PESOS N-13			94,223	6%	94,223.31	4%
PESOS N-14			102,422	6%	102,422.17	4%
PESOS N-15			109,796	6%	109,795.66	4%
PESOS N-16			104,330	6%	104,330.48	4%

PESOS N-17			91,541	5%	91,540.95	3%
PESOS N-18			153,098	9%	153,097.85	6%
PESOS N-19			178,214	10%	178,214.46	7%
PESOS N-20			205,809	12%	205,809.09	8%
PESOS H-1			12,955	1%	12,954.51	0%
PESOS H-2			25,226	1%	25,226.14	1%
TOTAL	924,410	100%	1,701,873	100%	2,626,282	100%

Fuente: Elaboración propia TC

Al cierre del año 2022 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, al cierre del año el 86.1% de la cartera hipotecaria registra una relación LTV inferior al 50%, el 12.9% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 1.0 % concentra una relación mayor al 70%.

Cuadro 7. Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2022 (\$MM)

Rango LTV	Saldo de Capital) MM	%
0%-50%	2,260,120	86.1%
50%-70%	338,638	12.9%
>70%	27,524	1.0%
Total Cartera	2,626,282	100%

Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

El saldo de cartera de consumo con descuento por libranza en las emisiones TIL Pesos L-3 y L-4 cierra el año 2022 con un saldo de capital de 40 mil millones de pesos, representado por 6.030 créditos. La distribución por tipo de empresa de los convenios operativos es de 64.84% sector privado, 7.35% sector público, el 0.39% con empresas mixtas y un 27.42% no tienen acuerdo operativo, son Ex libranza.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

El saldo de la cartera de vehículos al cierre de diciembre de 2022 fue de \$209 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 7.064 créditos originados por Finanzauto S.A., donde el 71.21% son vehículos particulares y el 28.79% corresponden a servicio Público.

El mecanismo de compras sucesivas para la emisión TIV Pesos V-2 está vigente hasta febrero de 2024 y para la emisión TIV Pesos V-3 está vigente hasta marzo de 2023, de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de cada emisión. Durante el 2022 se culminó, conforme a los contratos, el mecanismo de compras sucesivas de la emisión V1.

- **CARTERA COMERCIAL**

La cartera comercial finaliza el año 2022, con un saldo de \$29 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**

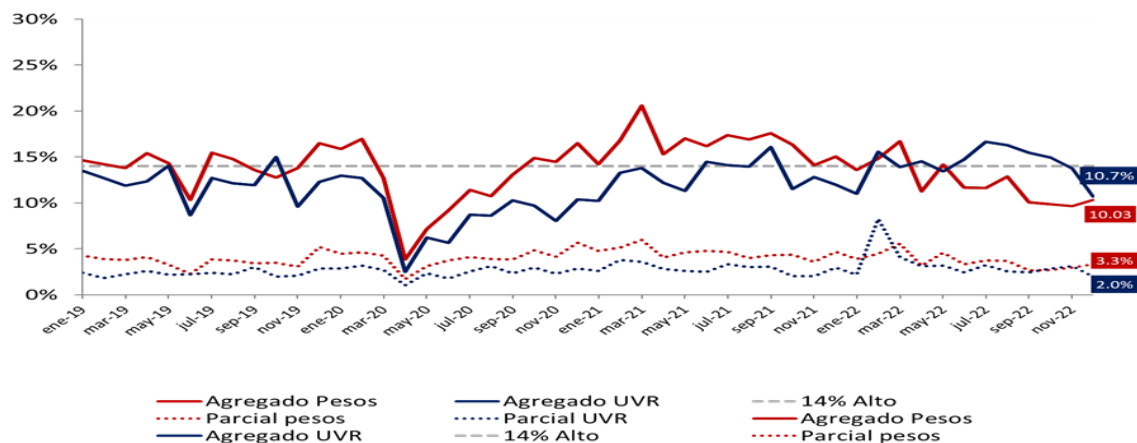
Se le denomina “Prepago” al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones y en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

- **CARTERA HIPOTECARIA**

El promedio de prepago para las emisiones denominadas en pesos durante el año fue del 12.22%, inferior al registrado durante el año inmediatamente anterior, que alcanzó el 16.45% producto de incremento de las tasas de interés.

La cartera denominada en UVR durante el año 2022 aumento su nivel de prepago, registrando para el 2022 un índice promedio en el año de 14.22%, comparado con el 12.84% 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



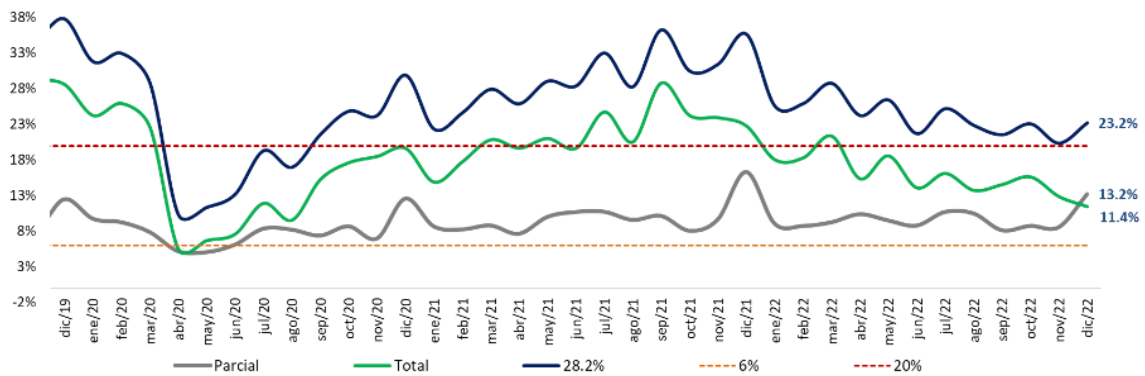
Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

Para la cartera de libranza el nivel de prepago promedio anualizado de los últimos doce meses fue 24.08%, inferior al presentado del año inmediatamente anterior con el 29.08%, este cambio obedece a la cancelación de la emisión TIL PESOS L2 por pago de los títulos.

Para la emisión TIL PESOS L4 el mecanismo de compras sucesivas nos permitió mitigar el efecto del prepago en la duración de los títulos, durante el año se realizaron compras de cartera por valor de 6.762 millones de pesos, finalizando este mecanismo.

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

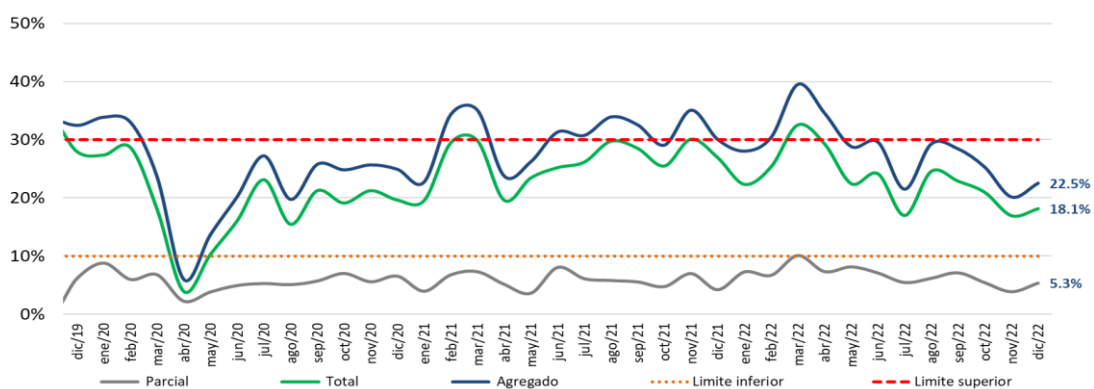


Fuente: Elaboración propia TC

- CARTERA DE VEHÍCULOS**

Para la cartera de Vehículos el nivel de Prepago observado es del 28.18% en promedio para el año 2022, inferior al registrado en el último año del 2021 cuyo índice fue del 30.40% en promedio. Este comportamiento en parte ha sido inducido por las compras sucesivas realizadas durante el año, para las emisiones V1, V2 y V3, se realizaron compras de cartera por valor de 61.250 millones de pesos durante el año.

Gráfico 14. Evolución del prepago de la cartera de Vehículos



Fuente: Elaboración propia TC

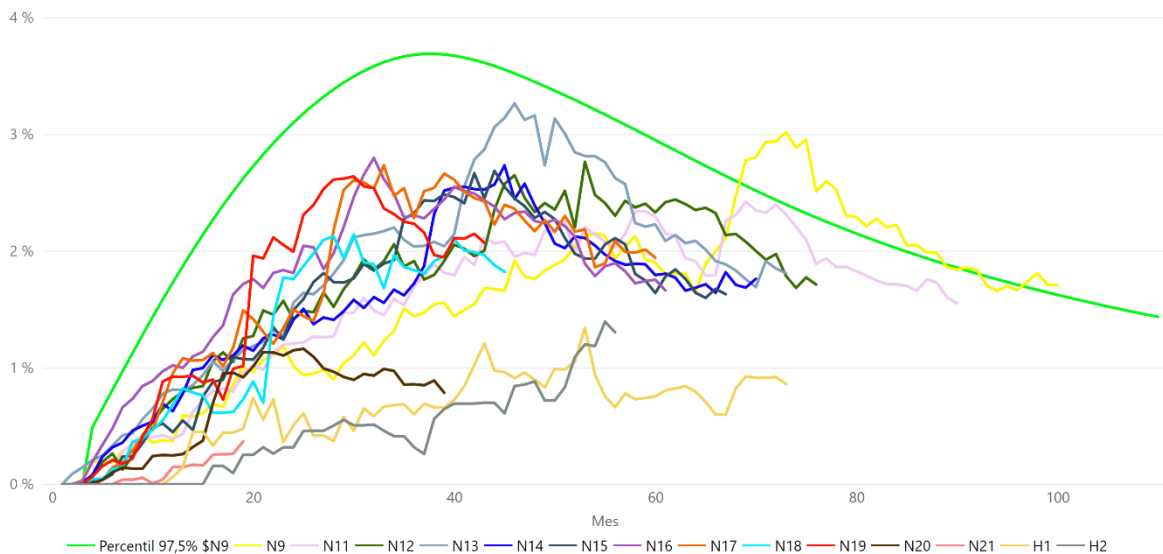
(XI) Pagos de la Cartera

- CARTERA HIPOTECARIA

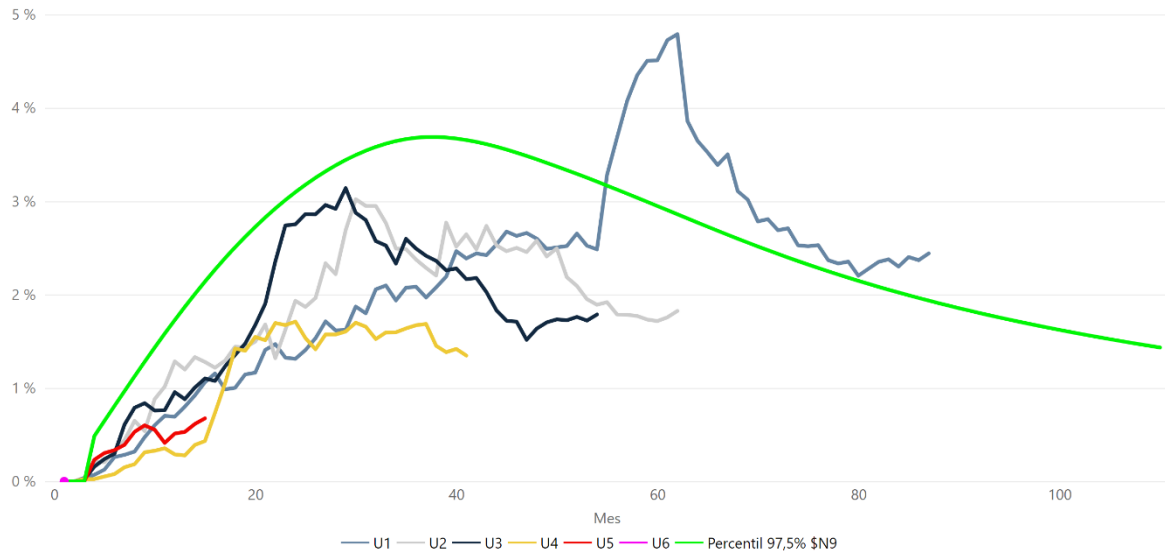
La cartera titularizada al cierre de diciembre 2022 registra una mejora del 16.9% en los niveles de cartera vencida >120 días frente al mismo corte del año pasado. Lo anterior es resultado de la gestión proactiva de la labor de cobranza diferenciada según el nivel de riesgo que representa cada cliente, la utilización estratégica de múltiples canales de interacción con los deudores y sobre todo, el uso responsable de las herramientas de normalización, como a la calidad en la estructuración de los arreglos de los créditos realizados, situación que ha permitido para el portafolio titularizado, una recuperación más acelerada frente a la observada en la cartera no titularizada perteneciente al sector.

Los gráficos presentados a continuación reflejan en el portafolio titularizado, buen desempeño frente a los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones, tanto en Pesos como en UVR, resaltando el excelente comportamiento de la cartera titularizada en el año 2022 y permitiendo mantener la más alta calificación crediticia de los TIPS.

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



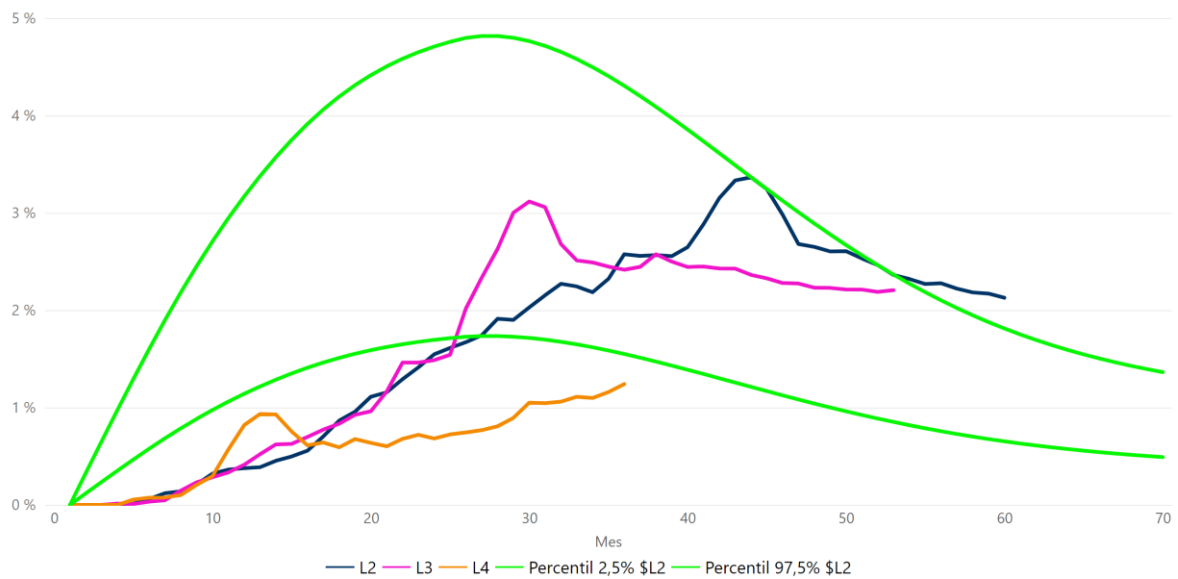
FUENTE: ELABORACIÓN TC

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


Fuente: Elaboración TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

El portafolio titularizado de cartera consumo libranza al cierre del año 2022, 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.

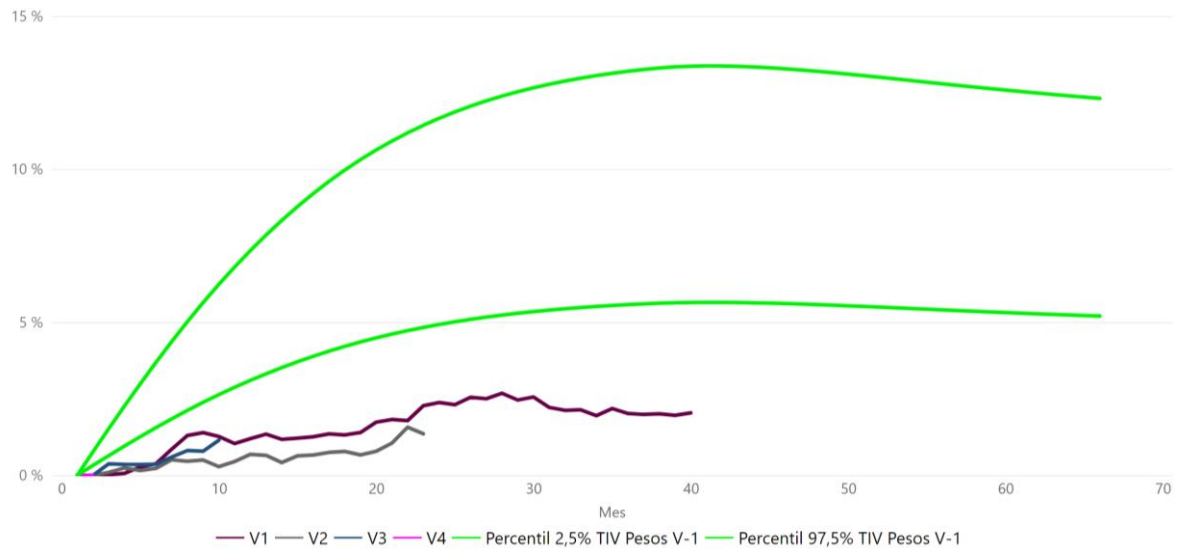
GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.


FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

El portafolio titularizado de cartera consumo vehículo, al cierre del año 2022, 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.



FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **CARTERA COMERCIAL**

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2022, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

CUADRO 8. MORA TER R-1

FUENTE: TC
 (\$MILLONES)

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	29.876
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	5	29.876

(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 2022, la Titularizadora presenta un inventario de nueve (9) inmuebles con un valor en libros de \$1.217 millones de pesos distribuidos por emisión.

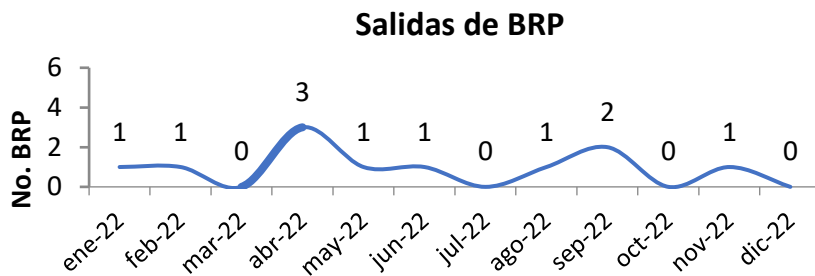
Cuadro 9. BRP por Emisiones (\$MILLONES).

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
UVR U-1	1	94
PESOS N-4	1	180
PESOS N-9	1	95
PESOS N-5	3	250
PESOS N-10	1	125
PESOS N-12	1	143
PESOS N-16	1	332
Total	9	1.217

FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio hipotecario de Bienes Recibidos en Pago registró un comportamiento dinámico, en el año se vendieron 11 inmuebles.

Gráfico 19. Comportamiento de Comercialización BRP- SALIDAS BRP 2022



FUENTE: ELABORACIÓN TC

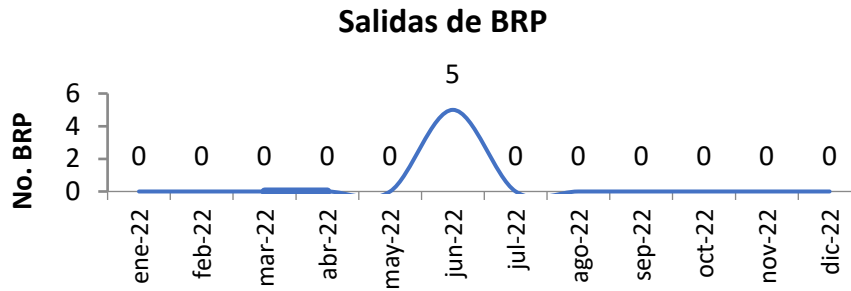
En la cartera de consumo vehículo al cierre del año 2022, la Titularizadora presenta un inventario de cuatro (4) vehículos con un valor en libros de \$113 millones de pesos.

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

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
TIV V-1	4	113
Total	4	113

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Gráfico 20. Comportamiento de Comercialización BRP- SALIDAS BRP 2022



FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio consumo vehículo de Bienes Recibidos en Pago, registró en el año 2022 la venta de cinco (5) vehículos.

(XIII) Administradores de Cartera Titularizada

- **CARTERA HIPOTECARIA**

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2022 fue la siguiente:

Cuadro 11. Administradores de cartera Hipotecaria. CIFRAS EN MILLONES DE PESOS

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA	1,449,948	31,940	55%
BANCO CAJA SOCIAL	472,934	14,075	18%
BANCOLOMBIA	371,096	6,090	14%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	188,904	6,681	7%
BBVA COLOMBIA	45,136	1,082	2%
CREDIFAMILIA	40,836	1,009	2%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	38,181	1,636	1%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA	19,247	208	1%
Total general	2,626,282	62,721	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 2022 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	39,649	6,030	14%

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” 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 2022 la cartera para las emisiones de vehículos fue la siguiente:

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

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
FINANZAUTO S. A	209,248	7,064	75%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA**

La Titularizadora, mantiene el control de los estándares operativos definidos para el monitoreo de la administración de la cartera titularizada y continua con un esquema de mejoramiento continuo a nivel de redefinición de procesos, uso de herramientas tecnológicas e innovación de la gestión.

Durante el 2022 se inició la actualización del CORE de negocio, esperando obtener una mejor adaptabilidad de la herramienta a nuevas tecnologías e infraestructura para el año 2023. Así mismo se logró adelantar procesos de certificación con dos nuevos originadores para créditos de vehículo e hipotecario.

De otra parte, se realizó un proceso de certificación de producto de crédito de consumo para un originador bancario con experiencia en titularización de hipotecas con el propósito de aprovechar el modelo operativo en la titularización de otro tipo de activos.

Así mismo durante el año se formalizó por parte de los accionistas en República Dominicana, el cierre de la sociedad Titularizadora Dominicana, lo que conllevó a la terminación de nuestra participación en la sociedad y la culminación del servicio de administración maestra a través de nuestro CORE HITOS.

(XIV) Titularización Inmobiliaria

El portafolio al cierre de 2022 está compuesto por 97 inmuebles distribuidos en 20 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 468,634 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 5 años (modificado el plazo de 3 a 5 años mediante la asamblea del 2020) para alcanzar con los límites por concentración y sector de arrendatario; lo cual se está logrando mediante las adquisiciones del tramo 2 y las adquisiciones que harán parte del tramo 3.

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:

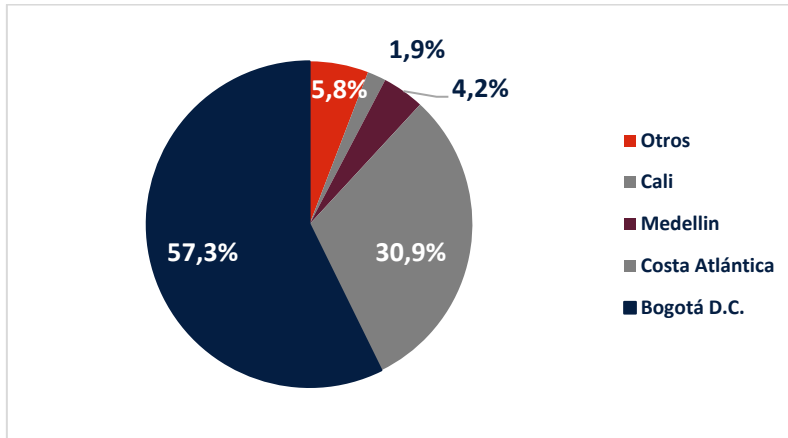
Concentración de activos por ubicación geográfica: Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

- 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.

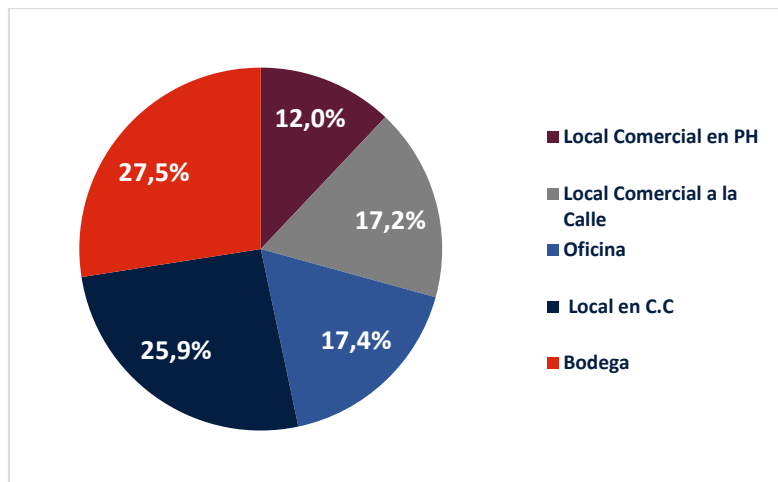


FUENTE: ELABORACIÓN TC

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.

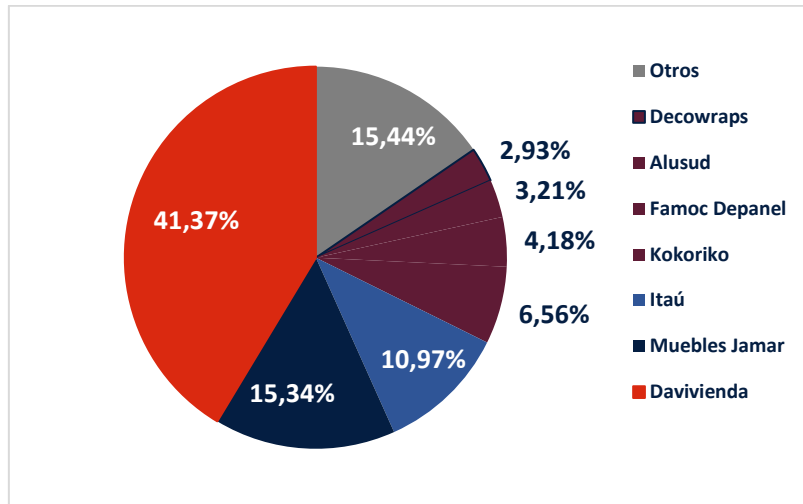
GRÁFICO 22. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN



FUENTE: ELABORACIÓN TC

Concentración por Arrendatario: Un sólo 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

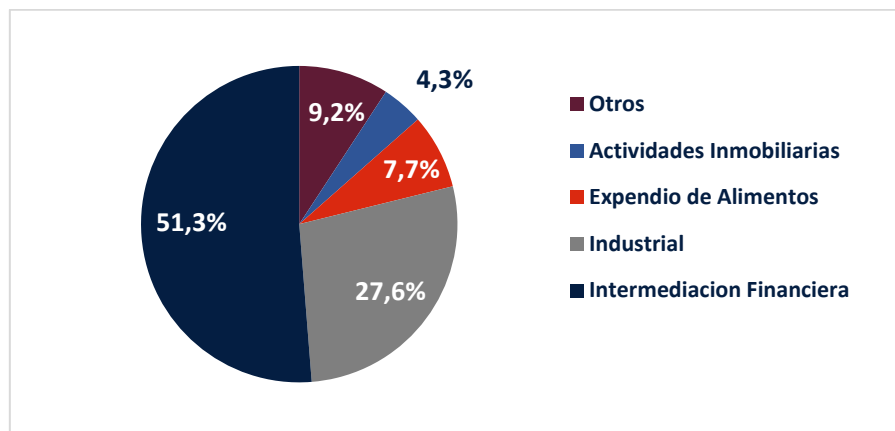


FUENTE: ELABORACIÓN TC

Por consiguiente, la estabilización del portafolio por arrendatario, aún se encuentra en proceso de estabilización. Recordando que se cuenta con un plazo hasta de 5 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

Por consiguiente, la estabilización del portafolio por sector económico, aún se encuentra en proceso de estabilización. Recordando que se cuenta con un plazo hasta de 5 años a partir de la primera emisión, para lograr los límites de exposición propuestos.

- **CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO**

Los activos adquiridos en el 2022 y que harán 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 98,55%, con un ponderado de los contratos de 5,82 años.

- **GESTIÓN DEL NEGOCIO**

Durante el año 2022 se recibieron 62 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Gerencia Inmobiliaria y el Gestor Inmobiliario. De este número, 19 oportunidades de negocio fueron presentadas al Comité Interno en el cual participa la Presidencia de la Titularizadora. Dicho Comité seleccionó 17 activos para presentar al Comité Asesor y este a su vez recomendó 7 negocios inmobiliarios a la Junta Directiva para adquisición.

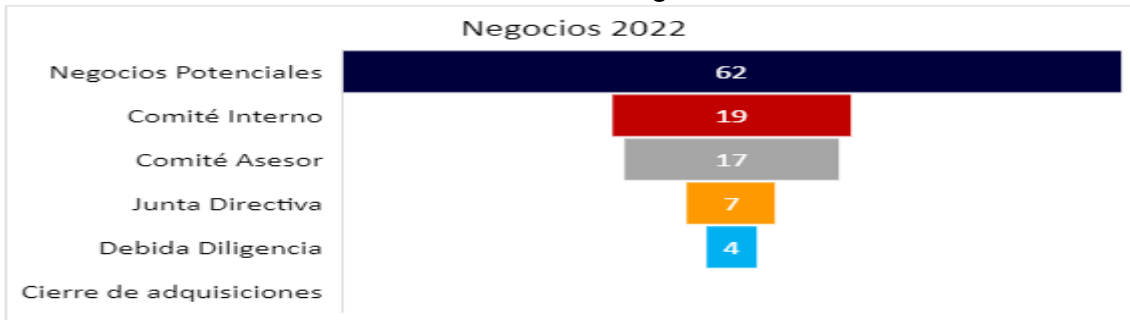
La Junta Directiva aprobó el inicio de Debida Diligencia y negociación de condiciones 4 negocios, los cuales se encuentra en debida diligencia y se espera cerrarlos en el 2023.

Algunas adquisiciones se han limitado, debido al endeudamiento que presenta el vehículo (30,21%), teniendo tan solo un 7% para futuras adquisiciones. Una vez se realice la tercera emisión, la universalidad contará con una capacidad de endeudamiento superior que permitirá hacer el cierre de los negocios en curso.

Cuadro 14. Gestión de negocios. TIN.

	Total 2022				
	Total	Comercio	Oficinas	Bodegas	Mixto
Negocios Potenciales	62	21	7	25	9
Comité Interno	19	7	1	9	2
Comité Asesor	17	6	1	8	2
Junta Directiva	7	3	0	3	1
Debida Diligencia	4	2	0	1	1
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

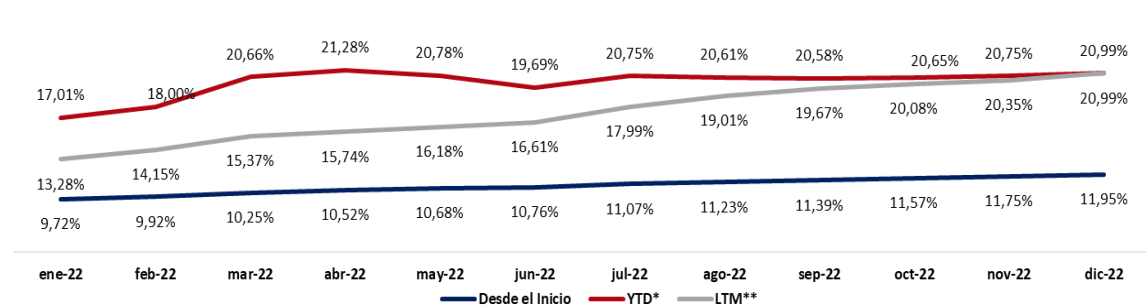
Gráfico 25. Gestión de negocios. TIN.


FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **RENTABILIDAD**

El valor del título para el inversionista al 31 de diciembre de 2022 alcanzaba los \$6.339.097 en comparación a los \$5.560.886 con los que inicio el año, indicando así un aumento del 13,99%. Para el año 2022, la rentabilidad últimos doce meses de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 20,99% EA, compuesta en un 65,8% por valorización y en un 34,2% por flujo de caja. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad y hasta el 31 de diciembre de 2022 fue de 11.95% EA, compuesta en un 44,7% por valorización y un 55,3% por flujo de caja.

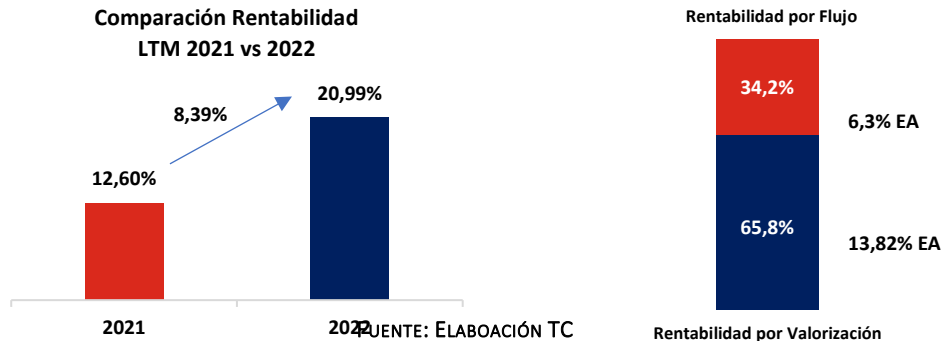
Los siguientes gráficos evidencian el comportamiento de la rentabilidad para el año 2022 y su composición:

GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO


FUENTE: ELABORACIÓN TC.

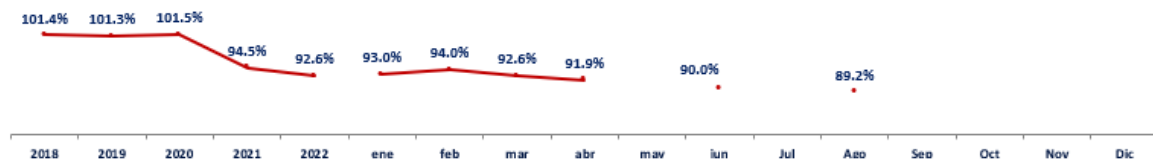
- **COMPORTAMIENTO DEL MERCADO SECUNDARIO**

En 2022 se negociaron en títulos TIN \$1.071 millones, destacándose el monto negociado del mes de enero de 769 millones. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida, y frente a 2021 la disminución en el volumen negociado fue del 90%. En los meses de mayo, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre no hubo negociación de los TIN.

GRÁFICO 27. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO

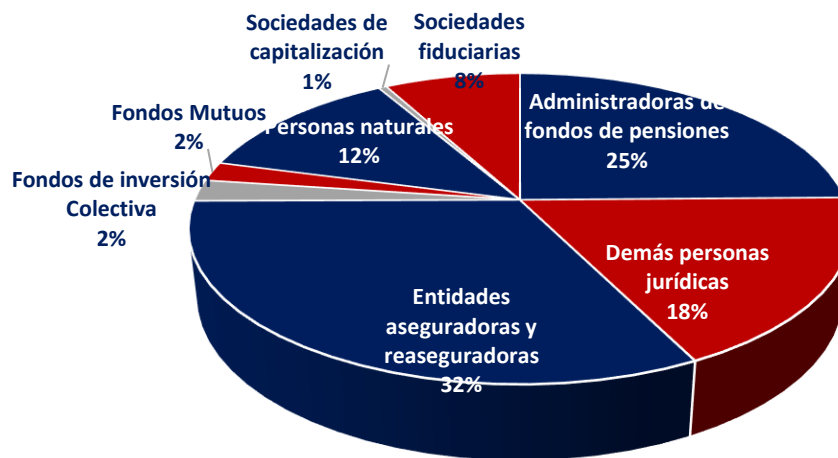

Precio Promedio ponderado de negociación

En 2022 el precio promedio ponderado de todas las operaciones registradas de la especie TIN fue de 92.6% con respecto al valor patrimonial. Frente al precio promedio ponderado registrado de todas las operaciones de TIN en el 2021, la disminución del precio de TIN en 2022 fue de 199 puntos básicos. Si bien el título se negoció con descuento frente al valor patrimonial, la disminución en el precio fue muy inferior frente al presentado por otros vehículos inmobiliarios.

GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DEL PRECIO TRANSADO


La Universalidad TIN cuenta con 492 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:

GRÁFICO 30. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA



FUENTE: ELABORACIÓN TC

(XV) Aspectos Tecnológicos Relevantes

- **REVISIONES DE SEGURIDAD**

Los esfuerzos en materia de Seguridad de la Información y Ciberseguridad para el 2022, se enfocaron en el mejoramiento continuo de los procesos y en fortalecer los controles que mitiguen la materialización de los riesgos. Para esto se ejecutaron entre otras actividades las siguientes:

- **PROTECCIÓN**
 - Adquisición de la Póliza de Ciberseguridad.
 - Capacitación a los colaboradores en Seguridad de la Información y ciberseguridad.
- **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 relacionado con seguridad de la información y ciberseguridad.
 - Fortalecimiento y asegurabilidad de la infraestructura tecnológica, con pruebas de Ethical Hacking, análisis de vulnerabilidades, entre otras. Las cuales se ejecutaron en junio 2022, al total de los servidores de la compañía, al centro alternativo de operación en la nube, a los equipos de comunicaciones Core de la oficina de la Titularizadora y a la página web, que generó un plan de mitigación ejecutado y cerrado durante el segundo semestre del año.

- Se realizó la revisión de los procesos misionales y su definición en el BIA por parte de los dueños de procesos.
 - Se revisaron los términos de los contratos de servicios frente a seguridad de la información y desarrollo seguro.
 - Durante el año permanentemente se hizo el análisis de los requerimientos e incidentes presentados, que fueron gestionados y presentados para su evaluación en los comités trimestrales de seguridad de la información y ciberseguridad. No registramos ningún incidente relacionado con seguridad de la información y ciberseguridad que se hubiese materializado.
- **CAPACITACIÓN DE LOS COLABORADORES EN SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD**

La Compañía en forma periódica despliega la campaña de comunicación a los funcionarios, para educarlos y sensibilizarlos frente a la importancia de la ciberseguridad, y la identificación de ciberataques e identificación de mejores prácticas de ciberseguridad.

- **IMPLEMENTACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE CONTROLES**

Continuamos avanzando con base en el estándar ISO 27001 e implementamos nuevos controles para asegurar la confidencialidad, disponibilidad e integridad de los activos de información. Adicionalmente, se fortaleció la protección perimetral y el control del tráfico entre los diferentes segmentos.

- **PROTECCIÓN PERIMETRAL**

Se adquirió un nuevo equipo para fortalecer la seguridad perimetral configurado en alta disponibilidad, se fortalecieron las políticas configuradas y el control del tráfico entre los diferentes segmentos.

- **CUMPLIMIENTO NORMATIVO**

Continuamos fortaleciendo los controles emitidos por la Superfinanciera en las Circulares Externas 007 y 008 de 2018 de Ciberseguridad y se implementaron los estándares de seguridad en cuanto a incidentes de seguridad incluidos en la Circular Externa 033 del 17 de noviembre de 2020.

- **DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA**

En desarrollo del aseguramiento de los servicios de tecnología y nuestros planes de innovación y transformación digital, se gestionaron proyectos e iniciativas como:

- Actualización de la infraestructura de servidores en configuración de alta disponibilidad en un clúster virtualizado.

- Actualización de la página web de la Compañía.
- Sobre el sistema crítico de negocio – Hitos se realizó la actualización de la capa de aplicación, motor de bases de datos y sistema operativo, así mismo, la migración a la nube del ambiente productivo.
- Actualización de la versión del motor de bases Oracle en todos los ambientes.
- La migración de la extranet a la plataforma de SharePoint online para fortalecer su disponibilidad y experiencia de usuario.

Durante el año los indicadores del área de tecnología fueron satisfactorios dentro de los niveles de servicio acordados y no se presentaron incidentes que incluyan pérdida o modificación no autorizada de la información.

(XVI) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes

A. ASPECTOS REGULATORIOS

- **FIN DE LA EMERGENCIA SANITARIA EN COLOMBIA**

El Gobierno Nacional puso fin el 30 de junio de 2022, a la emergencia sanitaria que estuvo vigente desde el 12 de marzo de 2020 a causa de la pandemia por el COVID-19. Lo anterior, impactó la vigencia de algunas regulaciones que fueron expedidas durante la mencionada emergencia. No obstante, la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”) expidió la Circular Externa 014 de 2022, mediante la cual adoptó en forma permanente algunas instrucciones transitorias emitidas durante la emergencia sanitaria esto con el fin de continuar ampliando la cobertura de la prestación de servicios financieros en condiciones de seguridad y calidad, fortalecer los estándares en materia de administración de riesgos, asegurar la integridad y transparencia del mercado y garantizar una adecuada protección de los consumidores financieros. De su contenido se destaca: I) el deber de las entidades vigiladas de promover el uso de canales digitales para la prestación de los servicios financieros; II) Incorpora obligaciones en materia de publicación de información a través de los sitios web de las entidades vigiladas y adiciona el listado de prácticas abusivas en la prestación de servicios financieros; e III) Incorpora requisitos adicionales para los planes de continuidad del negocio de las entidades vigiladas.

- **FINANZAS ABIERTAS EN COLOMBIA**

Con la expedición del Decreto 1297 de 2022, que modifica el Decreto 2555 de 2010, se implementó en el país el modelo de finanzas abiertas, documento con el cual se regula, entre otras, el tratamiento y comercialización de los datos personales de los consumidores financieros por parte de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera y el ofrecimiento de servicios a través de los ecosistemas digitales; se

especifican las reglas para la comercialización de manera no presencial de servicios financieros entre entidades vigiladas y no vigiladas; se incluye la actividad de iniciación de pagos a través de sistemas de pago de bajo valor en el sector financiero; y se define regulatoriamente la arquitectura financiera abierta. Al respecto, el decreto señala que la Superintendencia Financiera tendrá un plazo de 12 meses siguientes a su publicación, para definir los estándares tecnológicos y de seguridad que deben cumplir las entidades vigiladas para la implementación de las finanzas abiertas.

- **RÉGIMEN DE INVERSIONES DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES Y DE CESANTÍAS**

De otra parte, en el mes de julio de 2021 se expidió la Ley 2112 de 2021 con el objetivo de incentivar el emprendimiento y el tejido empresarial colombiano a través del fortalecimiento de los fondos de capital privado (“FCP”) y/o deuda privada, mediante la cual se dispuso que las sociedades Administradoras de Fondos de Pensiones y de Cesantías (“AFP”) deberán invertir, como mínimo, un 3% de sus recursos en FCP y/o deuda privada (incluyendo a los fondos que a su vez invierten en FCP, conocidos como fondos de fondos). Bajo este contexto, en el mes de agosto de 2022, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 1458 de 2022 mediante el cual se reglamentó parcialmente el artículo 2 de la Ley 2112 de 2021 y se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con el régimen de inversiones de las AFP. De esta manera, el Gobierno expidió la normativa aplicable para el cumplimiento de la inversión obligatoria en FCP y/o deuda privada relacionada con empresas o proyectos productivos colombianos por parte de las AFP; la fórmula para calcular el 3% de los recursos que deben invertir como mínimo las AFP; las excepciones a dicho cálculo; el régimen de transición para las AFP; y la posibilidad de las AFP de no cumplir con la inversión mínima antes descrita, siempre y cuando dicha situación se deba a una insuficiente oferta de mercado y la AFP presente a la SFC un análisis técnico que soporte su decisión de inversión o no inversión en FCP y/o deuda privada, el cual deberá estar acompañado de la correspondiente debida diligencia y gestión en la búsqueda de oportunidades de inversión.

- **OPERACIONES DE LEASING, CRÉDITO DE BAJO MONTO Y CONTRATO DE USO DE RED**

Durante el mes de agosto del 2022, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 1459 mediante el cual modificó temas relacionados con créditos de bajo monto y leasing, entre otros. En este sentido, se destaca que con este decreto se modifica el monto o cupo máximo de los créditos de consumo de bajo monto que pueden solicitar las personas naturales, el cual queda en 106 unidades de valor tributario (UVT), sin perjuicio de que la Superintendencia Financiera tenga la facultad de ampliarlo de manera general, hasta 211 UVT. Igualmente, es relevante mencionar que el decreto establece que el arrendamiento o leasing financieros podrá realizarse sobre bienes tangibles o intangibles y define que en el contrato de *leaseback* o retro arriendo el valor de compra del bien objeto del contrato deberá ser pagado de contado.

- **EXPOSICIONES Y CONCENTRACIÓN DE RIESGO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO**

Por su parte, con el Decreto 1533 de 2022, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público estableció las normas para la identificación, seguimiento y gestión de las grandes exposiciones y concentración de riesgo de los establecimientos de crédito, con el fin de mitigar la pérdida máxima que podría resultar del incumplimiento de las operaciones realizadas con una contraparte o con un grupo conectado de contrapartes. Así mismo, la normativa modificó los lineamientos de los cupos individuales de crédito reglamentados en Decreto 2555 de 2010 atendiendo a la necesidad de actualizar la normativa dado el desarrollo del sistema financiero, de manera que las entidades sometidas a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera deben cumplir las normas mínimas establecidas en el decreto en relación con el monto máximo de crédito que podrán otorgar a una contraparte o grupo conectado de contrapartes.

- **REFORMA TRIBUTARIA**

Por su parte, el 13 de diciembre de 2022 se sancionó la ley 2277 de 2022, por medio de la cual el Gobierno Nacional adoptó una reforma tributaria e introdujo cambios importantes en materia tributaria para el país. Entre los aspectos más relevantes, esta reforma mantiene la tarifa del impuesto sobre la renta para personas jurídicas al 35%, establece la sobretasa del 5% para las entidades financieras, aseguradoras, comisionistas de bolsa, proveedores de infraestructura del mercado de valores, entre otras, que obtengan una renta gravable superior a 120.000 UVT, a ser aplicable durante los años 2023 a 2027 (tarifa total del 40%). Igualmente, respecto del impuesto de renta para personas naturales, con la entrada en vigencia de la reforma se modifica el límite aplicable a la renta exenta del 25% de los pagos laborales, toda vez que, si bien se mantiene el porcentaje del 25%, el tope máximo se reduce, pasando de 2.880 UVT anuales a 790 UVT anuales. Así mismo, se establecieron modificaciones a la renta líquida gravable de las personas naturales, la cual para su determinación estará conformada por la suma de las rentas líquidas cedulares obtenidas por las rentas de trabajo, de capital, no laborales, de pensiones, y rentas de dividendos y participaciones (siendo esta última la renta que se adiciona). Finalmente, otro cambio a resaltar tiene que ver con el límite de las rentas exentas y deducciones, pues si bien con la reforma se mantiene el límite porcentual de rentas exentas y deducciones que se pueden restar del ingreso neto (40%), se modificó el límite al pasar de 5.040 UVT a 1.340 UVT.

- **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 tomada en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos de la Compañía durante el año 2022.

Finalmente, las siguientes Circulares Externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”) durante el año 2022 han tenido relación con actividades de la Compañía:

- En lo que respecta al desarrollo de las finanzas sostenibles, la Superintendencia Financiera Colombia expidió las Circulares Externas 005, 008 y 020 a través de las cuales (I) se adoptó la Taxonomía Verde de Colombia, (II) se estandarizaron los requerimientos mínimos de información para la emisión de los bonos vinculados al desempeño sostenible, frente a lo cual también se define que la Superintendencia Financiera Colombia podrá asignar la categoría de valor vinculado al desempeño sostenible a aquellos papeles comerciales y títulos de deuda emitidos en el marco de procesos de titularización cuando cumplan con los estándares establecidos en la Circular Básica Jurídica; y (III) se definieron las condiciones específicas del prospecto de información para la autorización de emisiones de bonos de destinación específica, tomando como referencia los estándares internacionales del International Capital Market Association para emisiones de bonos verdes, sociales y sostenibles.

- En materia de gestión de riesgos, la SFC expidió la Circular Externa 009, a través de la cual se impartieron instrucciones que promueven la reactivación crediticia a deudores con obligaciones castigadas, solicitando a las entidades vigiladas la implementación de políticas y procedimientos especiales para la gestión y seguimiento de los créditos otorgados a este tipo de deudores. Al respecto se destaca que: (I) cuando se trate de nuevos créditos otorgados a deudores con obligaciones castigadas y se efectúe el desembolso del valor del crédito aprobado, no serán considerados como incumplidos; (II) la asignación y ajuste de la calificación de los deudores debe responder al análisis de variables complementarias definidas en la Circular; (III) los créditos de vivienda, independientemente del monto, son aquéllos otorgados a personas naturales destinados a la adquisición de vivienda nueva o usada, incluyendo la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o a la construcción de vivienda propia.

- En lo relacionado con la profundización del mercado de valores, la SFC expidió las Circulares Externas 003 y 012 de 2022. La Circular Externa 003 requiere información adicional a los emisores de valores y agentes del mercado de valores, y habilita las herramientas tecnológicas para la remisión de información por parte del Autorregulador del Mercado de Valores (AMV). Por su parte, la Circular Externa 012 estableció el plazo, forma y contenido detallado de las partes y capítulos del informe periódico de fin de ejercicio y del informe periódico trimestral de los emisores de valores, de conformidad con lo previsto en el Decreto 151 de 2021.

- En lo atinente a la gestión del riesgo de liquidez se expidió la Circular Externa 021 de 2022 mediante la cual se impartieron instrucciones relacionadas con la calibración de los factores aplicables para el cálculo del Coeficiente de Fondo Estable Neto (CFEN) y se incorporó el tratamiento de las operaciones interdependientes en el

cálculo del CFEN, de acuerdo con el estándar internacional aplicable a tales operaciones.

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 2022 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**

En septiembre de 2015 la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó a la Titularizadora la calidad de emisor conocido y recurrente al cumplir con los requisitos señalados en el Numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 y en las demás normas aplicables. Esta condición se mantuvo durante el año 2022 al cumplir los requisitos establecidos en los numerales 6.1.1 a 6.1.6 de la citada norma dentro del plazo establecido para tal efecto, según oficio número 2022020568-004-000 de fecha del 1° de marzo de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **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 Emisores IR, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2022 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se obtuvo este reconocimiento respecto del programa de inversión TIN para emisores de títulos de participación.

- **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

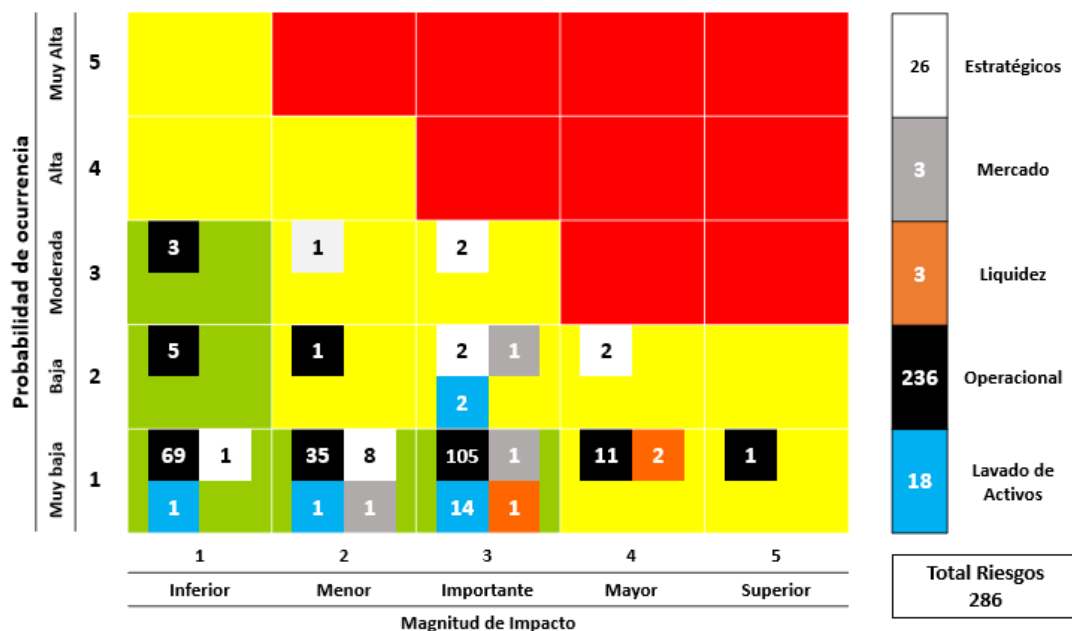
Respecto de la existencia y/o situación actual de los litigios, procesos judiciales y administrativos, en los que sea parte la Titularizadora Colombiana S.A., y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera, nos permitimos manifestar que, al 31 de diciembre de 2022, no se tiene conocimiento sobre la existencia de litigios o procesos judiciales y administrativos a favor o en contra de la Titularizadora Colombiana S.A.

- CONTINGENCIAS JURÍDICAS

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la Compañía durante el año 2022, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos

GRÁFICO 31. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.



FUENTE: ELABORACIÓN TC

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.

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 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	
						Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inhrente
Titularización hipotecaria		\$6.5 Billones de pesos de activos hipotecarios bajo manejo en el año 2027	Menor apetito 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. Mejoramientos crediticios externos: garantías públicas 4. Promoción titularizaciones con originadores de naturaleza pública 5. Desarrollo de productos alternativos: ESG o con estructuras que aisen cierto tipo de riesgos 6. Consolidación de carteras en balance Titularizadora
			Desaceleración económica y sectorial	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
			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 cobertura parcial
			Disminución apetito inversionistas institucionales por riesgo hipotecario	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 aisen cierto tipo de riesgos 4. Inversionistas Internacionales
Crecimiento	Titularización Inmobiliaria	\$1 Billón de pesos de activos inmobiliarios bajo manejo en el año 2025	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
			Desvalorización de activos	Financiero	Inmobiliario	5.00	2.00	10	Superior	Baja	Alta	1. No materialización de pérdidas 2. Oportunidades de compra 3. Metodología de Avalúos
			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
			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
			Bajo apetito de inversionistas	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4.00	2.00	8	Mayor	Baja	Media	1. Estrategia de comunicación con inversionistas institucionales del comportamiento de los activos inmobiliarios del vehículos 2. Profundización inversionistas retail

Titularización Otras Carteras	\$2.5 Billones de pesos de activos bajo manejo en otras cartera 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
		Deterioro de activos subyacente y carteras	Financiero	Monitoreo de Cartera 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 compras 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
		Caída en apetito de inversionistas por titularizaciones de otras carteras	Financiero	- Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	1. Estrategia de comunicación inversionistas institucionales 2. Profundización colocaciones privadas 3. Inversionistas Internacionales 4. Inversiones con contenido ESG o nuevas estructuras de acuerdo a prácticas internaciones
Desarrollo Mercado Títulos Hipotecarios	Dinamismo 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. Aceptación Títulos Hipotecarios en Operaciones de Mercado Abierto y Compras Permanentes del Banco de la República 2. Inclusión de TIPs en porción de Activos Líquidos de Alta Calidad
		Menor atractivo por retención de subordinados	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	3.00	2.00	6	Importante	Baja	Media	Inversionistas Internacionales
Gestión del Riesgo	Optimización Estructuración financiera	Maximización de porción colocada de las emisiones en el mercado	Financiero	- Estructuración - Monitoreo de Cartera - Recuperación de Activos	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Gestión directa con las calificadoras de riesgo para ajustes 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
		Mejoramiento caso de negocio originadores	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 fondeo y liquidez resultantes de la titularización 4. Inversiones con contenido innovador de acuerdo a prácticas internaciones para atraer a nuevos inversionistas

Gestión del Riesgo	Optimización Estructuración financiera	Maximización de porción colocada de las emisiones en el mercado	Menor atractivo por retención de porciones subordinadas	Financiero	- Estructuración - Monitoreo de Cartera - Recuperación de Activos	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Gestión directa con las calificadoras de riesgo para ajustes 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
		Mejoramiento caso de negocio originadores	Menor colocación de titularizaciones	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Estructuración	4.00	4.00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Transformación o caso de negocio (Ponderación beneficios titularización) 2. Venta de títulos subordinados 3. Presentación de los beneficios en los indicadores de fondeo y liquidez resultantes de la titularización 4. Inversiones con contenido innovador de acuerdo a prácticas internacionales para atraer a nuevos inversionistas
Eficiencia	Optimizar el costo del proceso de titularización	Costo all-in de titularización competitivo con alternativas de fondeo	Costo de titularización no competitivo	Operativo	Todos los procesos Misionales y de Soporte	5.00	2.00	10	Superior	Baja	Alta	1. Títulos senior segmentados por duración para maximizar demanda 2. Emisiones en segundo mercado
			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 SGC -ISO 9001
	Desarrollo de estándares generales para la industria hipotecaria	Estandarización y Mejores Prácticas	Dispersión de las entidades administradoras en implementación de prácticas y procesos sugeridos 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 re-certificación de entidades
	Eficiencia operativa interna	50% Gastos Op. / Ing Op.	Ineficiencias 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 altos ingresos 2. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos en toda la organización 3. Seguimiento mensual 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 SGC -ISO 9001

Fortalecimiento Institucional	Desarrollo Recurso Humano	Recurso humano capacitado. Según tendencias de actualidad. Altamente motivado. Orientado al logro.	* Presupuesto limitado para realizar planes de capacitación * Pérdida de funcionarios claves * 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
	Tecnología y Control Interno	Mejoramiento Continuo	Presupuesto limitado para nuevos proyectos de tecnología y automatización de pruebas 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. Estudio de la factibilidad del Data Analytics Lab con el propósito de maximizar el aprovechamiento de los datos
	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.
Rentabilidad	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 reactivación mercado de titularizaciones 2. Maximizar volúmenes 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 definidos en toda la organización 5. Seguimiento mensual a la ejecución presupuestal 6. Optimización y actualización permanente de los procesos 7. Realizar emisiones en línea con las tendencias internacionales más atractivas para los inversionistas (ESG)
	Optimización Uso de Capital	Usos Alternativos de Capital	Baja Rentabilidad Portafolio	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	3.00	4.00	12	Importante	Alta	Alta	1. Desvalorización de activos 2. Utilización del capital para nuevos productos y negocios (inmobiliario) 3. Monitoreo y seguimiento a escenarios de planeación estratégica para la identificación de oportunidades de negocio 4. Investigación y desarrollo de nuevos productos 5. Aplicación de políticas de generación de nuevos ingresos 6. Investigación de nuevas líneas de negocio (Aprovechamiento de los datos)
			Riesgo de Mercado	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero	3.00	3.00	9	Importante	Moderada	Media	1. Desvalorización de activos 2. Definición y aplicación de los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado. 3. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos para toda la organización 4. Seguimiento continuo a los indicadores Eficiencia, EVA y ROE 5. Análisis de la implementación de instrumentos financieros derivados de cobertura

Gestión de Riesgo Operacional

La gestión de riesgos operacionales de la Titularizadora está alineada con la estrategia y cumplimiento de los lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el apoyo de la alta dirección para la asignación de recursos, procesos y herramientas requeridos para mantener la visión de riesgos y establecen mecanismos para la prevención, supervisión del nivel de exposición y las acciones para gestionarlos.

Acorde con las metas y plan de trabajo trazado para el 2022, la gestión de riesgo operacional permitió la evaluación detallada de los principales riesgos de los procesos de la Compañía, la identificación de nuevos riesgos operacionales por cambios y la validación del desempeño de las medidas de control.

En atención a la Circular Externa 018 SARE, la Titularizadora a través de un consultor externo, identificó oportunidades de mejora para fortalecer y mejorar la implementación de requisitos del sistema de gestión de riesgo, los cuales se han venido desarrollando en el 2022 y tienen como fecha cierre mayo 2023.

En relación con el Plan de Continuidad de Negocio, se fortaleció el esquema de replicación y activación del sistema crítico de negocio – Hitos sobre la nube de Oracle, se realizaron las pruebas de contingencia programadas sobre los aplicativos que soportan la administración de los activos titularizados y el portafolio de inversión, dichas pruebas involucraron plan de activación de recuperación ante la caída de alguno de los proveedores del canal de internet, la disponibilidad sobre daños en la infraestructura que soporta el centro de datos y servidores, la restauración de bases de datos y simulación de escenarios de desastre con resultados satisfactorios. Se elaboraron los planes de trabajo sobre la identificación de oportunidades de mejora al cumplimiento SARE con el fin de fortalecer el plan de continuidad de negocio.

Durante el periodo del año 2022, se materializaron 21 eventos de Riesgo Operacional cuya causa de materialización correspondió a errores en la ejecución y administración de procesos y fallas tecnológicas. 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

Durante el 2022, en cumplimiento de la Circular 011 de la Superintendencia financiera de Colombia y el marco metodológico definido por la Compañía para la prevención y control del lavado de activos y financiación del terrorismo -LAFT, se desarrollaron actividades orientadas a la implementación y fortalecimiento de controles que permitieran mitigar estos riesgos, en un marco de mejora continua.

La gestión durante el año fue muy satisfactoria al no presentarse situaciones o incidentes asociados a LA/ FT. Se aplicaron en debida forma las políticas, procedimientos y controles definidos en el SARLAFT, especialmente:

- Actividades claves de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización.
- 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.
- Reportes a la Junta directiva de la gestión de SARLAFT.

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 nuestra 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.

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 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 Dirección 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 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. 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 XXI de la CBCF1 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. De acuerdo con los siguientes aspectos:

- **Periodo de Tenencia**

El periodo 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 periodo 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 periodos de tenencia, sin embargo, de acuerdo con los Estándares Cuantitativos definidos para la presentación de Modelos Internos incluidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica y Contable 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.

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* 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 2022 y 2021 (en pesos colombianos):

CUADRO 16. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO

VeR	2022	2021
Money Market	(597.745)	(781.505)
Deuda privada indexada	(305.051.992)	(131.331.176)
Deuda privada TF	(584.899.814)	(21.646.715)
Deuda pública tasa fija	(11.790.622)	(12.321.042)
TIPS UVR y pesos / TECH	(1.110.523.380)	(254.700.727)
Deuda Pública UVR	(39.443.592)	(17.840.050)
Valor en Riesgo del Portafolio	(2.052.306.444)	(469.529.501)

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.

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 tenemos tres (3) riesgos en la matriz general de riesgos, dos de los cuales tiene Impacto mayor, pero probabilidad de ocurrencia es 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 sociedad 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, en el cual se mantienen 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 – 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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%

Fuente: Elaboración TC

Para el control y monitoreo de los SARLs 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 los cierres de diciembre de 2022 y 2021 fueron 144% y 144% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. Dado lo anterior, no se presentaron cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia.

Sistema de Control Interno

El Sistema de Control Interno – SCI definido por la Titularizadora 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 apalancan el cumplimiento de los objetivos y metas corporativas, facilitan el desarrollo de las operaciones de la Compañía y brindar el marco de actuación para los funcionarios que hacen parte de la Titularizadora. El SCI se ajusta en todos los aspectos a las exigencias normativas y regulatorias que la Superintendencia Financiera ha establecido sobre el particular.

El SCI durante el año 2022 cumplió con los objetivos de control propios y requeridos por la Compañía y que se reflejó en la aplicación de los rigurosos de los elementos que lo integran y que se materializó en cada una de las áreas y procesos de la Compañía y que, a través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, recibió retroalimentación sobre su desempeño, permitiendo la implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para su fortalecimiento.

Para cada elemento que conforma el SCI la Titularizadora adelantó actividades particulares las cuales están debidamente documentadas y fueron comunicadas al interior de la entidad. Entre las gestiones realizadas durante el 2022 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. De manera particular, durante el 2022 se adelantó el proceso de planeación estratégica permitiéndole a la Compañía definir sus metas en un horizonte de cinco años, y que cubre cada una de sus líneas de negocio, la definición de aspectos tecnológicos y operativos que son requeridos tanto a nivel táctico como operativo.

Igualmente, 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 y fue informada sobre el desempeño del sistema de control interno y las acciones adelantadas para su mejora.

Las políticas generales de gobierno, incluyendo el código de ética y conducta, se encuentran debidamente actualizados y divulgados a todos los funcionarios de la Compañía.

En el 2022 se adelantó plan de capacitación para los funcionarios de la Compañía sobre la Política Anticorrupción y su respectivo programa; además, se desarrolló capacitación para todos los funcionarios sobre los elementos y principios que definen esta política.

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, se adelantó capacitación a los funcionarios de la Titularizadora sobre el riesgo de fraude, sobre protocolo y gestión de denuncias.

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, las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos, están definidos, formalizados y actualizados y se atendieron las recomendaciones recibidas de parte de los órganos de control interno para su fortalecimiento. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con los planes anuales definidos; además, se mantuvo 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 estos 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 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, la Titularizadora constituyó a finales del año sujeto a reporte un Comité de Riesgos. Sobre el particular, resulta oportuno mencionar que, con anterioridad a la creación del Comité de Riesgos, la Junta Directiva cumplió directamente con dichas responsabilidades y contó con políticas, procedimientos y la estructura organizacional necesaria para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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 2022 se desarrollaron los planes de trabajo requeridos para la implementación de la circular externa 018 de 2021 sobre el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE), sistema que entrará en vigencia el 1 de junio de 2023.

- **ACTIVIDADES DE CONTROL**

Durante el año 2022 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 inversión 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 se 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.

- **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

La Titularizadora reconoce la importancia de identificar y proteger la información que recibe, produce, almacena, transmite y comparte, para ello ha definido el Manual de Seguridad de la Información y Ciberseguridad, documento estructurado a través de los pilares de confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

La Seguridad en internet y en el ciberespacio es un frente que requiere especial manejo por parte de la Titularizadora, quien ha establecido su presencia en el ciberespacio a través de su sitio Web aprovechando el mundo virtual, por lo que el correcto uso de la información, los recursos y su seguridad deben ser gestionados, conocidos y cumplidos por todos sus colaboradores, proveedores, accionistas e interesados.

Durante el 2022, se realizaron actividades de aseguramiento sobre la información que publica la Sociedad y las universalidades que administra, y sobre la cual se reconoce su importancia para que el proceso se realice a través de los canales formalmente definidos cumpliendo con los criterios de oportunidad e integridad.

Finalmente, en el 2022 la Compañía actualizó la versión de la página Web, además de los

tecnológicos, se adelantaron ajustes a las diferentes secciones de la Web, se incorporaron nuevos links de navegación para los contenidos tanto corporativos como los asociados con los títulos emitidos por la Compañía, esto facilitó el acceso a la información que requieren nuestros accionistas, inversionistas de títulos emitidos, entes de control y demás partes interesadas.

- **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 y la dirección de control interno.

Es de comentar que el esquema de Auditorías Externas sobre las Universalidades está estructurado como un régimen complementario al de la Revisoría Fiscal, en cabeza de un Auditor Externo cuyas funciones y responsabilidades son definidas en el reglamento de emisión en beneficio de los inversionistas. Lo anterior sin perjuicio de la facultad del Revisor Fiscal de revisar el cumplimiento de las obligaciones en cabeza de la Titularizadora para la administración de las universalidades en desarrollo de su objeto social y pronunciarse sobre el mismo.

Los órganos de control anteriormente señalados mantuvieron acorde con sus planes de trabajo 2022 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 elementos claves de SCI como son 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**

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 2022	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%

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 septiembre de 2022, 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	127.913.684	127.913.684	13,30%

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 2022, 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	69.522.036	3.104.021	72.626.057	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 2022, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 21. PARTICIPACIÓN DE BANCO CAJA SOCIAL 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 Consolidados Condensados de Periodo Intermedio - Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2022, 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2021.

*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 2022, 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

145,6	2022
130,7	2021
11,4%	Variación

Con corte a diciembre de 2022, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$145.6 millones con un crecimiento del 11.4% en relación con el cierre del año 2021. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión 69.2%, deudores comerciales 4,4%, propiedades de inversión 12.9%, equivalentes de efectivo 5.6%, y Activos mantenidos para la venta 2.5%.

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 hasta el vencimiento, de acuerdo con la estrategia de la administración para mitigar la volatilidad del portafolio a través de su diversificación y la constitución de un CDT al vencimiento con los recursos obtenidos en la colocación de bonos obligatoriamente convertibles en acciones-BOCEAS.

PASIVOS

17,3	2022
6,9	2021
150,7%	Variación

Los principales pasivos al cierre del periodo 2022, corresponden a los títulos en circulación denominados BOCEAS, emitidos en el mes de diciembre. Así mismo, los impuestos corrientes (Impuesto corriente de renta, Iva e ICA) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias.

PATRIMONIO

128,3	2022
123,8	2021
3,6%	Variación

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 3.6% con relación al año anterior, producto del mayor valor de las utilidades del presente ejercicio. La Compañía cerró el año 2022 con un patrimonio de \$128.3 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 corresponden al 83% de los ingresos totales y provienen principalmente de las comisiones de estructuración, administración, garantía, certificación y de colocación de las emisiones por valor de \$12.973 millones, ingresos financieros representados en los rendimientos de inversiones, *Warehousing* y cartera de crédito por valor de \$8.660 millones.

Los otros ingresos por valor de \$ 4.422 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos y la venta de la participación de la Titularizadora en TIDOM.

Los gastos de la Compañía ascendieron a \$17.778 millones. Donde los gastos financieros ascienden a \$ 734 millones y los gastos de administración a \$ 17.043,4 millones, equivalente al 95,9% del total de los gastos.

Las utilidades netas durante el ejercicio en 2022 ascendieron a \$5.647 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

El ROE se ubicó en 4,4% a diciembre de 2022, mientras que al cierre del 2021 se ubicó en el 3,5%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 4.164 millones en 2021 a \$ 5.647 millones al cierre del 2022.

En cuanto al índice de eficiencia pasó de 86% en 2021 a 92% en 2022.

- **CERTIFICACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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 2022 y 2021 fueron 144% y 144% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. Dado lo anterior, no se presentaron cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia.

C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales

En cuanto al mercado de vivienda se refiere, se espera que las ventas para el año 2023, caigan un 14%. Esta situación se mueve bajo el supuesto que los hogares presenten una mayor dificultad para hacer el cierre financiero, debido al fuerte aumento que han tenido

las tasas de interés del crédito hipotecario y a la restricción de subsidios dada su elevada demanda. Sin embargo, la principal atenuante para la Titularizadora de esta perspectiva negativa es que se han acumulado una gran cantidad de créditos susceptibles de ser titularizados (tanto hipotecarios como no hipotecarios) durante los últimos años, lo que indica una gran disponibilidad de insumos para la titularización.

La edificación residencial mantendrá un comportamiento positivo durante el 2023, puesto que las ventas en máximos históricos del 2021 y 2022, estarán en proceso de construcción.

Los activos bajo administración estarán sujetos a posibles episodios de estrés ante la posibilidad 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 tendrán una mayor exposición al riesgo de crédito debido al aumento en la carga financiera de los hogares deudores.

La titularización inmobiliaria puede verse afectada por el aumento en el impago de los arrendatarios o de la vacancia de los inmuebles, dado el entorno de bajo crecimiento. Igualmente, los resultados del vehículo inmobiliario podrán verse afectados por un posible aumento en el costo del financiamiento que incide en una disminución de la caja distribuible.

La realización de nuevas emisiones puede verse afectada por el bajo apetito de los inversionistas institucionales por instrumentos de largo plazo ante el incremento en las tasas de captación de las entidades de crédito (adopción CFEN e incremento de la tasa de interés real de la economía), así como por la incertidumbre en las futuras reglas de juego, derivadas de una posible reforma pensional.

D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2022, 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 (N: Negociable, D: Disponible o V: 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 Bogotá	Bono verde	B. Bogotá	2,000,000,000	2,009,856,522	dic-22	COP	BRC1+	20230924	N	Tasa de interés
Bono Banco Bogotá	Bono verde	B. Bogotá	2,000,000,000	2,009,856,522	dic-22	COP	BRC1+	20230924	N	Tasa de interés
Bono Banco Occidente	BONO BO IPC 202	B. Occidente	2,000,000,000	2,092,266,087	dic-22	COP	AAA	20240508	N	inflación
Bono Banco Popular	BONO IBR 2023	B. Popular	1,000,000,000	1,009,828,995	dic-22	COP	BRC1+	20231111	N	Tasa de interés
Bono Banco Popular	BONO IBR 2023	B. Popular	1,000,000,000	1,009,828,995	dic-22	COP	BRC1+	20231111	N	Tasa de interés
Bono Itaú 360	Bono Itaú Sep. 2	B. Itaú CorpBanca	2,000,000,000	2,005,841,566	dic-22	COP	AAA	20230929	N	Tasa de interés
Bono Itaú 360	Bono Itaú Sep. 2	B. Itaú CorpBanca	2,000,000,000	2,005,841,566	dic-22	COP	AAA	20230929	N	Tasa de interés
Bono Itaú 365	Bono IPC 2023	B. Itaú CorpBanca	1,500,000,000	1,524,818,970	dic-22	COP	AA+	20230621	N	inflación
CDT B. Colpatría	COLPATRIA TF	B. Colpatría	3,000,000,000	3,029,804,023	dic-22	COP	AAA	20240601	N	Tasa de interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganadero	2,000,000,000	2,015,472,150	dic-22	COP	AAA	20240609	N	Tasa de interés
CDT Bancolombia	CDT BCB IPC 202	Bancolombia	500,000,000	525,462,617	dic-22	COP	AAA	20240809	N	inflación
TES TF - TODAS LAS SERIES	TFIT08261125	Gobierno nación	500,000,000	532,614,524	dic-22	COP	AAA	20251126	N	Tasa de interés
TES UVR	TUVT1107052 5	Gobierno nación	7,000,000	2,394,468,978	dic-22	UVR	AAA	20250507	N	inflación
TILS Pesos CCC	L4 A 2025	TC	265,269,000	265,652,051	dic-22	COP	AAA	20250124	N	Tasa de interés
TILS Pesos CCC	L4 A 2025	TC	198,951,750	199,399,730	dic-22	COP	AAA	20250124	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N12 A 2026	TC	55,337,146	55,559,843	dic-22	COP	AAA	20260914	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N12 A 2026	TC	12,881,615	12,934,490	dic-22	COP	AAA	20260914	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N12 A 2026	TC	28,742,208	28,923,084	dic-22	COP	AAA	20260914	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N12 A 2026	TC	32,966,946	33,323,970	dic-22	COP	AAA	20260914	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	TC	151,472,254	153,343,857	dic-22	COP	AAA	20261201	N	Tasa de interés

TIPS Pesos	N13 A 2026	TC	35,746,239	37,330,681	dic-22	COP	AAA	20261201	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	TC	287,465,780	303,165,207	dic-22	COP	AAA	20261201	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	117,733,710	118,907,931	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	17,660,057	17,940,217	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	6,592,531	6,713,689	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	86,672,886	89,354,340	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	235,467,420	244,837,491	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	20,332,611	20,645,821	dic-22	COP	AAA	20270308	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	TC	49,679	49,784	dic-22	COP	AAA	20270627	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	TC	165,576,160	166,209,081	dic-22	COP	AAA	20270627	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	TC	262,707,900	267,683,963	dic-22	COP	AAA	20270627	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	TC	170,208,322	173,600,067	dic-22	COP	AAA	20270627	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N15 A 2027	TC	774,421,539	793,062,124	dic-22	COP	AAA	20270627	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N17 A 2028	TC	10,276,246	10,298,002	dic-22	COP	AAA	20280315	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N17 A 2028	TC	83,985,920	86,336,628	dic-22	COP	AAA	20280315	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N7 B 2028	TC	988,620,088	990,955,643	dic-22	COP	AA+	20280523	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N7 C 2028	TC	520,200,000	521,353,466	dic-22	COP	BB	20280523	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N7 MZ 2028	TC	2,022,500,000	2,027,350,147	dic-22	COP	BBB+	20280523	N	Tasa de interés
TIPS Pesos	N9 A 2024	TC	-	-	dic-22	COP	AAA	20240916	N	Tasa de interés
TIS PESOS	H1 A 2026	TC	339,720,000	341,706,730	dic-22	COP	AA+	20261207	N	Tasa de interés
TIS PESOS	H1 A 2026	TC	237,804,000	239,194,103	dic-22	COP	AA+	20261207	N	Tasa de interés
TIS PESOS	H1 A 2026	TC	27,220,726	27,477,017	dic-22	COP	AA+	20261207	N	Tasa de interés
TIS PESOS	H1 A 2026	TC	27,220,726	27,558,583	dic-22	COP	AA+	20261207	N	Tasa de interés
UVR TIPS	U1 A 2025	TC	16,372	5,323,739	dic-22	UVR	AAA	20251015	N	Inflación
UVR TIPS	U1 A 2025	TC	167,458	54,670,158	dic-22	UVR	AAA	20251015	N	Inflación
UVR TIPS	U1 A 2025	TC	5,835	1,900,980	dic-22	UVR	AAA	20251015	N	Inflación

UVR TIPS	U2 A 2027	TC	428,501	141,534,149	dic-22	UVR	AAA	20271109	N	Inflación
UVR TIPS	U3 A 2028	TC	3,844,004	1,263,855,928	dic-22	UVR	AAA	20280725	N	Inflación
UVR TIPS	U4 A 2029	TC	858,117	282,813,515	dic-22	UVR	AAA	20290815	N	Inflación
UVR TIPS	U6 A 2037	TC	3,094,500	1,007,198,157	dic-22	UVR	AAA	20371216	N	Inflación
UVR TIPS	U6 A 2037	TC	12,378,500	4,028,955,367	dic-22	UVR	AAA	20371216	N	Inflación
UVR TIPS	U6 A 2037	TC	6,189,500	2,014,559,053	dic-22	UVR	AAA	20371216	N	Inflación
Bono Banco Occidente	BONO BO IPC 202	B. Occidente	2,500,000,000	2,612,635,684	dic-22	COP	AAA	20240508	D	Inflación
Bono Banco Popular	BONO IBR 2024	B. Popular	1,000,000,000	1,011,591,495	dic-22	COP	AAA	20240310	D	Tasa de interés
Bono Banco Popular	BONO IBR 2024	B. Popular	1,000,000,000	1,011,591,495	dic-22	COP	AAA	20240310	D	Tasa de interés
CDT B. Popular	CDT POPULAR 202	B. Popular	2,000,000,000	2,076,700,867	dic-22	COP	AAA	20241013	D	Tasa de interés
CDT B. Popular	CDT POPULAR 202	B. Popular	2,000,000,000	2,021,410,626	dic-22	COP	AAA	20230807	D	Tasa de interés
CDT B. de Bogotá	CDT Bogotá	B. Bogotá	2,000,000,000	2,034,238,834	dic-22	COP	AAA	20240217	D	Tasa de interés
CDT B. de Bogotá	CDT IBR BOGOTA	B. Bogotá	4,000,000,000	4,031,665,101	dic-22	COP	AAA	20240315	D	Tasa de interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA IBR	B. BBVA Ganadero	2,000,000,000	2,017,135,605	dic-22	COP	AAA	20240413	D	Tasa de interés
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganadero	5,000,000,000	5,006,597,954	dic-22	COP	AAA	20251228	D	Tasa de interés
CDT Findeter	CDT IBR FINDETE	Findeter S.A.	500,000,000	505,073,432	dic-22	COP	AAA	20231125	D	Tasa de interés
TILS Pesos CCC	L4 A 2025	TC	1,003,387,120	1,003,366,877	dic-22	COP	AAA	20250124	D	Tasa de interés
TILS Pesos CCC	L4 A 2025	TC	413,852,382	413,844,199	dic-22	COP	AAA	20250124	D	Tasa de interés
TILS Pesos CCC	L4 A 2025	TC	530,538,000	527,174,852	dic-22	COP	AAA	20250124	D	Tasa de interés
TIPS Pesos	N12 A 2026	TC	190,529,533	186,195,008	dic-22	COP	AAA	20260914	D	Tasa de interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	TC	310,697,089	313,807,654	dic-22	COP	AAA	20261201	D	Tasa de interés
TIPS Pesos	N13 A 2026	TC	35,933,223	33,991,494	dic-22	COP	AAA	20261201	D	Tasa de interés
TIPS Pesos	N14 A 2027	TC	2,643,939,316	2,666,199,942	dic-22	COP	AAA	20270308	D	Tasa de interés

TIPS Pesos	N16 A 2027	TC	1,550,850,331	1,544,773,592	dic-22	COP	AAA	20271206	D	Tasa de interés
TIS PESOS	H1 A 2026	TC	45,367,877	45,258,239	dic-22	COP	AA+	20261207	D	Tasa de interés
TIS PESOS	H2 A 2028	TC	383,591,530	374,757,161	dic-22	COP	AA+	20280518	D	Tasa de interés
TIV	V1 A 2024	TC	949,091,223	951,082,197	dic-22	COP	AAA	20240920	D	Tasa de interés
UVR TIPS	U4 A 2029	TC	798,478	254,567,679	dic-22	UVR	AAA	20290815	D	Inflación
UVR TIPS	U5 A 2036	TC	824,989	259,346,254	dic-22	UVR	AAA	20361007	D	Inflación
UVR TIPS	U6 A 2037	TC	24,658,000	8,025,688,204	dic-22	UVR	AAA	20371216	D	Inflación
CDT BBVA Ganadero	CDT BBVA TF	B. BBVA Ganadero	10,835,000,000	10,854,067,879	dic-22	COP	AAA	20251227	V	N/A

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. 26 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 2022

Titularizadora Colombiana ha preparado el presente informe de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2022, 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

De igual manera, es importante mencionar que a la Titularizadora le fue reconocida la calidad de emisor conocido y recurrente por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia desde el mes de septiembre del año 2015, calidad que mantuvo durante el año 2022 al cumplir con los requisitos normativos correspondientes según comunicación de fecha 1° de marzo de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades de gobierno corporativo durante el año 2022, 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 2022 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. 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 2022, se realizó la emisión y suscripción de 5.107.406 Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) por un valor total de \$10.833.982.829 mediante una oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas de la Compañía con un plazo de conversión de tres (3) años, es decir, para el 16 de diciembre de 2025. 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 2022.

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 Administración de la Compañía.

En el año 2022 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 2022 tenían el siguiente número de acciones ordinarias y participación en la Compañía:

CUADRO 25. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULIZADORA 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 2022, la Entidad dio estricto cumplimiento a sus estatutos sociales, así como a las previsiones aplicables establecidas en el Acuerdo de Accionistas vigente.

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 2022, 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 2022:

1. Reunión Ordinaria

a. Convocatoria

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 25 de marzo de 2022, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas, el 1° de marzo de 2022 en físico y por correo electrónico, la cual fue efectuada por el Presidente de la Compañía con el cumplimiento de los requisitos señalados en los documentos corporativos y de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio y demás normas relevantes.

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

Adicionalmente, se estableció en la convocatoria que los accionistas podrían remitir al

Presidente de la Compañía nuevas Propuestas de Acuerdo dentro de los 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 recibieron propuestas dentro del plazo establecido.

b. Asistencia

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 25 de marzo de 2022 dentro del plazo contemplado en el artículo vigésimo de los Estatutos Sociales y en el Código de Comercio y con la asistencia de todos los accionistas de la Titularizadora que representaban la cantidad de 59.855.375 acciones equivalentes al 100% del capital suscrito de la sociedad.

También fueron convocados a la reunión ordinaria de la Asamblea los Representantes Legales de Tenedores de las emisiones de títulos hipotecarios y no hipotecarios colocadas por la Titularizadora a la cual asistieron: Alianza Fiduciaria S.A., Itaú Fiduciaria S.A., Renta 4 Global Fiduciaria S.A., Fiduciaria Colpatria S.A. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Así mismo, se citó y asistió a la reunión la firma Deloitte & Touche LTDA., revisor fiscal de la entidad.

La reunión de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se llevó a cabo de manera virtual a través de la herramienta Teams – Microsoft, en los términos de la Ley 222 de 1995, y amparada en lo dispuesto en el Decreto 398 de 2020, a través del cual se reglamenta el desarrollo de las reuniones no presenciales de las juntas de socios, asambleas generales de accionistas o juntas directivas, 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 2022:

- Informe de Gestión
- Informe sobre las actividades del Comité de Auditoría y desempeño del Sistema de Control Interno
- Informe de Gobierno Corporativo

- Dictamen del Revisor Fiscal
- Estados financieros básicos a 31 de diciembre de 2021
- Proyecto de Distribución de Utilidades

▪ **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 2021, que correspondieron a la suma de \$3.747.198.877,57.

d. Información Relevante

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

2. Reuniones Extraordinarias

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 2 de diciembre de 2022, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas el 25 de noviembre de 2022 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 2 de diciembre de 2022 se celebró mediante modalidad 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., Renta 4 Global Fiduciaria 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 2022, 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 \$10.833.982.829, 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 5.2.4.1.5 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. Durante el año 2022, se recibieron dos (2) solicitudes por parte de los accionistas a través de los medios dispuestos para el efecto relacionadas con el Gobierno Corporativo de la Compañía, las cuales fueron atendidas de manera suficiente y oportuna.

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

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 2022 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 2022* %
1	José Humberto Acosta Martín	2014	Hernán Álzate Arias	2016	100%
2	Efraín Forero Fonseca	2001	Álvaro Carrillo Buitrago	2001	92%
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	Jaime Alberto Upegui	2018	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 2022 y tuvo en consideración todas las reuniones del año 2022 (13 reuniones en total) teniendo en cuenta la asistencia por renglón.

** Durante el año 2022 no se presentaron cambios en la conformación de la Junta Directiva.

En el año 2022, 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 2022 como presidente de la Junta, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2022 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 2022, 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 2022 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de trece (13) 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.
20 de enero de 2022	No presencial	236
17 de febrero de 2022	No presencial	237
17 de marzo de 2022	No presencial	238
21 de abril de 2022	Presencial	239
19 de mayo de 2022	No presencial	240
16 de junio de 2022	No presencial	241
21 de julio de 2022	No presencial	242
25 de agosto de 2022	No presencial	243
22 de septiembre de 2022	No presencial	244
20 de octubre de 2022	No presencial	245

17 de noviembre de 2022	No presencial	246
14 de diciembre de 2022	No presencial	247
15 de diciembre de 2022	No presencial	248

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) el comportamiento de las emisiones; (iii) los informes y reportes sobre gestión de riesgos; (iv) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales; (v) el comportamiento del sector hipotecario e inmobiliario; (vi) información para la Asamblea Ordinaria de Accionistas; (vii) evolución del mercado de cartera de vehículos y su financiación, 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 2022-2027; y (iv) la Coyuntura Política en el Mercado Financiero, 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

JOSÉ HUMBERTO ACOSTA

Vicepresidente Financiero - Bancolombia S.A.

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.

MIEMBROS SUPLENTE

HERNÁN ÁLZATE ARIAS

Vicepresidente de Tesorería – Bancolombia S.A.

Administrador de Empresas de la Universidad EAFIT, con MBA en Finanzas - State University of York y Postgraduate Certificate en Mathematical Finance - University of York. En el año 2008 inició su trabajo en el Grupo Bancolombia como Director de Estructuración de Productos de Tesorería y en la actualidad se desempeña como Vicepresidente de Tesorería. Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval.

EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA

Presidente Junta Directiva - Titularizadora Colombiana S.A.

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.

BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ

Consultora Independiente

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, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente Financiera e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. y Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá. Actualmente es miembro Independiente de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías y miembro del Consejo Directivo del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.

DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA

Presidente – Banco Caja Social

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.

ÁLVARO CARRILLO BUITRAGO

Presidente - Seguros Bolívar S.A.

Economista de la Universidad del Rosario con Especialización en Preparación y Evaluación de Proyectos y Diplomado en Análisis y Control de Costos de la misma Universidad. Así mismo, cursó un diplomado en Gerencia Bancaria Avanzada de la Universidad de Los Andes. Desde hace 30 años está vinculado al Grupo Bolívar ocupando cargos como Vicepresidente Administrativo y de Planeación, Vicepresidente Ejecutivo de Banca Personal, Vicepresidente Ejecutivo Corporativo. Desde el año 2022 se desempeña como presidente de Seguros Bolívar S.A. Actualmente es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar, Seguros Comerciales Bolívar y Banco Davivienda S.A.

OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES

Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A.

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. Actualmente es 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.

NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO

Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social

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.

JUAN CAMILO ÁNGEL

Presidente - Banco AV Villas S.A.

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. Perteneció entre otras a las siguientes Juntas Directivas: Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.

JAIME ALBERTO UPEGUI

Abogado con especialización en derecho financiero y finanzas de la Universidad de los Andes. Se ha desempeñado como Presidente de Fiduciaria Colpatria, Vicepresidente de Mercadeo y Banca Persona en Banco Colpatria S.A., Presidente Banca Consumo y Director General de Citibank - Colombia, Gerente General Colombia, México y Mercados Latinoamericanos del Sur en Laboratorios Baxter S.A (sector real) y durante cinco años ejerció como Presidente del Banco Scotiabank Colpatria (2018-2022).

Hizo parte de las Juntas Directivas de Banco Agrario de Colombia, Citibank, Colfondos, Asobancaria y Fiduciaria Colpatria.

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 2022 el valor total pagado a los Directores por su participación en la Junta fue la suma de ciento noventa y un millones ochocientos cincuenta mil pesos (\$191.850.000) y por su asistencia en los distintos comités de Junta fue la suma de treinta y cuatro millones quinientos mil pesos (\$34.500.000).

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 2022, 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 2022, la Junta Directiva hizo uso del asesoramiento externo de la firma Virtus Partners Spa, especialistas en consultoría estratégica y de Alta Dirección, en relación con el proceso de planeación estratégica de la Titularizadora para el período 2022-2027.

g. Información Relevante

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

h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva

Durante el año 2022, la Junta Directiva consideró y aprobó las Políticas que se señalan a continuación:

- Políticas de uso del Canal de Transparencia, mediante las cuales la Compañía regula el funcionamiento del Canal de Transparencia y establece la protección al denunciante y no retaliación y el uso de un tercero especializado para la recepción de denuncias (Acta No. 242 del 21 de julio de 2022).

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 Álvaro Carrillo Buitrago	-----
Comité de Inversiones	Álvaro Carrillo Buitrago 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 Junta Inmobiliario	Álvaro Carrillo Buitrago Juan Camilo Ángel Diego Fernando Prieto	Andrés Lozano Umaña

El Comité de Riesgos se creó en diciembre de 2022 con la reforma del Código de Buen Gobierno que aprobó la Junta Directiva de la Titularizadora, lo cual se llevó a cabo teniendo en cuenta los parámetros del Código de Mejores Prácticas Corporativas - Código País -.

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	19 de enero de 2022	Beatriz Elena Arbeláez Álvaro Carrillo Buitrago
	16 de febrero de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Álvaro Carrillo Buitrago
	14 de junio de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Álvaro Carrillo Buitrago
	15 de julio de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez
	21 de septiembre de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez
	19 de octubre de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez
	30 de noviembre de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez

Comité de Inversiones	16 de febrero de 2022	Hernán Alzate Arias Álvaro Carrillo Buitrago Beatriz Elena Arbeláez Ana María Salcedo Ospina Andrés Lozano Umaña
	14 de marzo de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Ana María Salcedo Ospina Andrés Lozano Umaña
	15 de julio de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Andrés Lozano Umaña
	19 de octubre de 2022	Hernán Alzate Arias Beatriz Elena Arbeláez Ana María Salcedo Ospina Andrés Lozano Umaña
	15 de noviembre de 2022	
Comité de Junta Inmobiliario	15 de marzo de 2022	Juan Camilo Ángel Álvaro Carrillo Buitrago Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
	13 de mayo de 2022	
	19 de julio de 2022	
Comité de Gobierno Corporativo	14 de febrero de 2022	José Humberto Acosta Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
	5 de diciembre de 2022	
Comité de Nombramientos, Compensación y Ética	28 de enero de 2022	Efraín Forero Fonseca José Humberto Acosta Andrés Lozano Umaña
	1 de febrero de 2022	
	7 de febrero de 2022	

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 siete veces durante el 2022. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis de los estados financieros de cierre de ejercicio 2021; (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 2022; (iv) revisión de los resultados de las auditorías realizadas por Control Interno; (v) análisis de los reportes y recomendaciones presentadas por la revisoría fiscal y por la auditoría externa de las universalidades; (vi) seguimiento al avance en la implementación de los planes de mejora definidos por los dueños de los procesos; (vii) seguimiento al desarrollo del proyecto de actualización Hitos+; y (viii) conocimiento de los requerimientos de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía.

(ii) Comité de Inversiones

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 cinco (5) oportunidades durante el año 2022. 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) operaciones de *Warehousing* de activos; (iii) propuesta de modificación del *Benchmark*; (iv) Propuesta de cambios a la metodología de cupos de crédito y contraparte; (v) *lease back* de activos fijos; (vi) Límite de inversiones negociables e inversiones disponible para la venta, 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 tres (3) veces en el año. La principal actividad desarrollada por el Comité de Junta Inmobiliario consistió en el apoyo en la revisión de los negocios que fueron evaluados previamente por el Comité Asesor Inmobiliario con el objeto de ser recomendados para su evaluación y decisión correspondiente por parte de la Junta Directiva.

(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 en dos (2) oportunidades durante el año 2022. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2021; (ii) revisión del Reporte Código País 2021; (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 tres (3) veces durante el año 2022. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) evaluación de las metas de 2021; (ii) revisión del modelo de remuneración variable; (iii) la determinación de las metas para 2022, 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 fue creado con la reforma del Código de Buen Gobierno realizada en diciembre de 2022, como comité de apoyo de la Junta Directiva en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos. Dado lo reciente de su conformación, durante el año 2022 este Comité no tuvo reuniones.

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

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.

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 Administración de la Universidad de los Andes y Máster of Business Administration (MBA) de Esade Business School. 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 coordinar la comercialización y venta en el mercado de los títulos emitidos por la Titularizadora tanto de renta fija como de renta variable; responsable de la estrategia de relación con inversionistas (institucionales, corporativos y personas naturales) y de promover iniciativas de desarrollo del mercado de deuda corporativa. Así mismo, es responsable de la administración de un portafolio de recursos propios, compuesto por títulos de renta fija, y brinda apoyo en la estructuración de títulos hipotecarios, de libranza, inmobiliarios y de proyectos de infraestructura.

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, AIA en 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.

HÉCTOR ANDRÉS GIRALDO

Director de Control Interno

Contador Público de la Universidad Central con Especialización en Control Gerencial Corporativo de la Universidad Externado de Colombia. Auditor Interno Certificado -CIA por el Instituto de Auditores Internos IIA-Global. Desde el año 2009 y hasta la fecha se desempeña como Director de Control Interno de Titularizadora Colombiana. Previamente trabajó en Ernst & Young Colombia, Interbolsa S.A. - Sociedad Comisionista de Bolsa, KPMG Ltda., y en Impuestos y Servicios Legales Ltda.

Como Director de Control Interno, tiene como misión evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de control interno y los procesos de supervisión establecidos por la Junta Directiva. Su gestión incluye revisiones periódicas tanto programadas como no programadas de cada uno de los procesos operativos de la Titularizadora. Igualmente, es responsable de proponer alternativas para el mejoramiento de los procesos y controles gerenciales diseñados para salvaguardar los recursos de la Compañía.

LILIANA GIRALDO ARISTIZÁBAL

Gerente Desarrollo Organizacional y Cumplimiento

Abogada de la Pontificia Universidad Javeriana con MBA de la Universidad de los Andes. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asesora del director de Planeación Nacional y del despacho del Ministerio de Transporte, así como Subgerente Jurídica y Administrativa de Leasing Colmena, Compañía de Financiamiento Comercial.

Como Gerente de Desarrollo Organizacional y Cumplimiento, se encuentra a cargo de promover y dirigir tanto la gestión administrativa y de recursos humanos y físicos de la Compañía como los programas y proyectos propios de la presidencia con el fin de contribuir al cumplimiento de las metas corporativas para el desarrollo competitivo de la Compañía. Así mismo, dirige y coordina la gestión de proyectos, el sistema de calidad de la Compañía, la gestión de riesgo operacional, Seguridad de la información y ciberseguridad, el sistema FATCA y el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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 de Remuneración.

▪ 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.

IV. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, la Titularizadora constituyó a finales del año un Comité de Riesgos como comité de apoyo de la Junta Directiva. Sobre el particular, resulta oportuno mencionar que, con anterioridad a la creación del Comité de Riesgos, la Junta Directiva cumplió directamente con dichas funciones y contó con políticas, procedimientos y la estructura organizacional necesaria para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. En tal sentido, 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 Operacional – SARO y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO.

Durante el 2022, la Compañía 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 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 materializaron riesgos con impacto significativo en la Compañía.

De manera particular, durante el año se desarrollaron los planes de trabajo requeridos para la implementación de la circular externa 018 de 2021 sobre el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE), sistema que entrará en vigencia el 1 de junio de 2023.

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 2022 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 2022 se incluyen las principales actividades adelantadas dentro del sistema de control interno de la Compañía y se mencionan las acciones y tareas ejecutadas en cada uno de los sistemas de administración de riesgos. Igualmente, se emitieron los informes anuales sobre las actividades adelantadas por el Comité de Auditoría y la función de Control Interno y dentro de los cuales se reporta el desempeño adecuado del SCI. Estos informes serán puestos a consideración de la Junta Directiva con el fin de ser presentados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en 2023.

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 vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de toma de decisiones por parte de los accionistas, directores, alta gerencia y, en general, los funcionarios de la Compañía, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo. En este sentido, la prevención, manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel 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 2022 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas por la Junta Directiva. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. 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 2022 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 propendido 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 tuvieren. 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, 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
Fax:	6183018
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 un informe mensual detallado y reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades.

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 2022 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
Juan Pablo Córdoba Presidente del Comité Bolsa de Valores de Colombia	Efraín Forero Fonseca Miembro Junta Directiva
Miguel Gómez Martínez Fasecolda	Andrés Lozano Umaña Presidente
Santiago Montenegro Trujillo Asofondos	
Hernando José Gómez Asobancaria	

German Arce Zapata
Asofiduciarias

Jaime Humberto López
Asobolsa

Fuente: Elaboración TC

Durante el año 2022, 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.
2 de febrero de 2022	No presencial	126
6 de abril de 2022	No presencial	127
1 de junio de 2022	No presencial	128
3 de agosto de 2022	No presencial	129
5 de octubre de 2022	No presencial	130

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. 037 del 26 de marzo de 2021 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. para el periodo 2021-2023. En ese orden de ideas, durante el año 2022 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 2022 la firma de revisoría fiscal recibió ciento treinta y seis millones cuatrocientos diecisiete mil cuatrocientos veintiocho pesos (\$136.417.428) por la auditoría realizada a la sociedad, y setecientos setenta y un millones ochocientos setenta y tres mil ciento cincuenta y cinco pesos (\$771.873.155) 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)
\$136.417.428*	\$771.873.155*	0,1042%	0,5897%

* 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 2021.

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 2022 se ajustó el Código de Buen Gobierno en cuanto a (i) eliminar el porcentaje del 5% para que los accionistas puedan solicitar la inclusión de nuevos temas en el orden del día de la Asamblea con el fin de que sea concordante con los estatutos sociales de la Titularizadora; (ii) formalizar que la evaluación de los candidatos para Junta Directiva es una actividad previa a la Asamblea de Accionistas; (iii) complementar las funciones del Secretario de la Junta en el sentido que debe velar por la legalidad formal de las actuaciones de Junta; (iv) formalizar que el Comité de Nombramientos, Compensación y Ética lidera la evaluación del Presidente y la Alta Gerencia; y (v) crear el Comité de Riesgos como comité de apoyo de la Junta Directiva.

Las mencionadas modificaciones fueron aprobadas el 15 de diciembre de 2022 por la Junta Directiva (Acta No. 248 del 15 de diciembre de 2022). Los demás documentos corporativos de la Compañía no fueron objeto de modificación.

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

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

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios estratégicos que buscan potenciar los temas ASG y el liderazgo de la compañía en estos temas enfocados en el desarrollo del mercado de valores. Con estos propósitos en marcha, la Titularizadora estableció como primer paso estructurar y llevar a cabo titularizaciones sociales. En este contexto, durante el año 2022 la Titularizadora puso en marcha un proceso que tuvo como meta realizar la primera titularización de contenido social mediante la adquisición de cartera hipotecaria orientada a la compra de vivienda de interés social, reconociendo de esta manera que la inclusión financiera en general, representa una oportunidad importante y reduce la desigualdad.

Con este contexto en mente, el proceso de titularización que dio lugar a la emisión estuvo conformado por la Universalidad TIPS SOCIAL la cual tuvo como activo subyacente los créditos hipotecarios originados por Credifamilia Compañía de Financiamiento Comercial para la adquisición de Vivienda de Interés Social y como pasivo los títulos TIPS SOCIALES emitidos para ser suscritos por inversionistas. Los pagos por intereses, pagos por capital programado y pagos por capital anticipado de los Créditos Hipotecarios hacen parte del Flujo Recaudado para el pago de compromisos de los títulos emitidos.

Esta primera titularización social en el país estuvo respaldada 100% con créditos VIS originados por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A. La emisión se estructuró en UVR con un monto total equivalente de COP \$39.800 millones. La serie A, calificada AAA por BRC Ratings, se ofreció en demanda en firme a través de la Bolsa de Valores de Colombia por un monto equivalente a COP \$35.286 millones, a una tasa de 7,80% E.A. En el segundo lote se ofrecieron títulos subordinados B1 y B2 por un monto equivalentes a COP \$4.513 millones.

La Opinión de Segundas Partes (SPO) fue realizada por Sustainable Fitch y la transacción fue catalogada como “buena”, logrando así la segunda mejor calificación posible. En los términos que se resumen a continuación:

CUADRO 33. TÉRMINOS DE LA EMISIÓN TIPS SOCIALES U-6

Tipo de Marco de Deuda	Social
Entidad	
Opinión	“Bueno” – Segunda Mejor Calificación

Alineación	Lineamientos de los Bonos Sostenibles publicados por el International Capital Market Association (ICMA)
Impacto social de la transacción	<ul style="list-style-type: none"> • 100% créditos VIS. • 70% se encuentra en estratos 1, 2 o 3. • 55% de los créditos fueron otorgados a mujeres. • 95% devengan menos de 3 SMLV • 19% son jóvenes menores de 30 años y el 9% son mayores de 60 años. • El 23% cuenta únicamente con estudios básicos secundarios y de este porcentaje el 19% cuenta con básica primaria o ningún estudio.
Objetivos de Desarrollo Sostenible Impactados	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>1 FIN DE LA POBREZA</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p> </div> </div>

FUENTE: ELABORACIÓN TC

El impacto social de la transacción es indudable al analizar las características del portafolio adquirido. En 21 años en el mercado la Titularizadora ha titularizado más de \$25 billones de pesos de cartera e inmuebles, en 71 emisiones, hecho que la posiciona dentro de los principales emisores privados del mercado colombiano contribuyendo así al fortalecimiento del mercado de capitales con resiliencia y compromiso. Adicionalmente, a través de nuestra activa participación en los comités ambientales y sostenibles organizados por Asobancaria, con nuestra adhesión al protocolo verde y con la activa participación en las iniciativas impulsadas por la Superintendencia Financiera, se

ha puesto de manifiesto la intención de desarrollar prácticas de sostenibilidad aplicables a criterios ASG alineadas con los compromisos, las estrategias y las políticas trazadas por Colombia en este campo. Específicamente se tienen en cuenta las prioridades ambientales abordadas en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030, consignadas en las políticas y planes nacionales relevantes y los compromisos internacionales pertinentes.

En suma, actualmente la organización se encuentra en el proceso de evaluación y desarrollo presupuestal para la firma de los principios de inversión responsable impulsados por la organización internacional PRI.

También, internamente se tiene el programa “Piensa Verde” donde participan todos los funcionarios de la organización 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).

Cuarta Parte – Anexos

Anexo No. 1.
Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de
2022

Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos

Estados Financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022, los estados de resultados 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 2022, 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.

Párrafo de énfasis

Sin modificar mi opinión, llamo la atención a la nota 15 a los estados financieros, en la cual se indica que la Entidad, en virtud del decreto 2617 del 29 de diciembre de 2022, ha optado 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 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. Mi opinión no es modificada con respecto a este asunto.

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 del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión sobre los mismos, por lo que no expreso una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno 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.

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, 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 2021, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y sobre los mismos expresé una opinión sin salvedades el 3 de marzo del 2022.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, 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 de los Sistemas de Administración de Riesgos aplicables a la Entidad; y con la contabilización de provisiones para bienes recibidos en pago; 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 2022, 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 la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2022, 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 y 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 2022 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-3
- 3 Universalidad TIL L-4
- 4 Universalidad TIN
- 5 Universalidad Tips Pesos N3
- 6 Universalidad Tips Pesos N4
- 7 Universalidad Tips Pesos N5
- 8 Universalidad Tips Pesos N7
- 9 Universalidad Tips Pesos N8
- 10 Universalidad Tips Pesos N9
- 11 Universalidad Tips Pesos N10
- 12 Universalidad Tips Pesos N11
- 13 Universalidad Tips Pesos N12
- 14 Universalidad Tips Pesos N13
- 15 Universalidad Tips Pesos N14
- 16 Universalidad Tips Pesos N15
- 17 Universalidad Tips Pesos N16
- 18 Universalidad Tips Pesos N17
- 19 Universalidad Tips Pesos N18
- 20 Universalidad Tips Pesos N19
- 21 Universalidad Tips Pesos N20
- 22 Universalidad Tips Pesos N21
- 23 Universalidad Tips UVR U1
- 24 Universalidad Tips UVR U2
- 25 Universalidad Tips UVR U3
- 26 Universalidad Tips UVR U4
- 27 Universalidad Tips UVR U5
- 28 Universalidad Tips UVR U6
- 29 Universalidad TIS Pesos H1
- 30 Universalidad TIS Pesos H2
- 31 Universalidad TIV V1
- 32 Universalidad TIV V2
- 33 Universalidad TIV V3
- 34 Universalidad TIV V4



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

T.P. 185306 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo de 2023



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	2022	2021	PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2022	2021
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 8.190.654	\$ 22.336.899	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	13	\$ 466.076	\$ 715.902
Activos financieros de inversión	8	100.771.442	68.097.354	Pasivo por impuestos corrientes	14	1.679.859	1.564.948
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	9	6.428.706	9.515.497	Ingresos diferidos	16	-	197.871
Activo por impuestos corrientes	14	11.771	1.131.464	Beneficios a empleados por pagar	17	797.256	1.088.572
Otros activos mantenidos para la venta	10	3.576.520	3.576.520	Otros Pasivos	18	230.244	115.460
Otros activos		188.468	193.631				
Total activos corrientes		119.167.561	104.851.365	Total pasivos corrientes		3.173.435	3.682.753
ACTIVOS NO CORRIENTES:				PASIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo, neto	11	7.042.549	6.887.146	Instrumentos de deuda convertibles	19	10.893.890	-
Propiedades de inversión	12	18.805.692	18.805.692	Pasivos por arrendamientos	20	49.424	83.065
Activos intangibles, neto		581.214	128.455	Pasivo por impuesto diferido, neto	15	3.218.133	3.064.618
Total activos no corrientes		26.429.455	25.821.293	Total pasivos no corrientes		14.161.447	3.147.683
				Total pasivos		17.334.882	6.830.436
Total Activos		\$ 145.597.016	\$ 130.672.658	PATRIMONIO			
				Capital	21.1	59.855.375	59.855.375
				Prima en colocación de acciones		9.069.581	9.069.581
				Reservas	21.2	30.344.045	29.927.690
				Otros resultados integrales		(181.668)	(150.243)
				Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
				Ganancias acumuladas		2.551.082	-
				Ganancia del período		5.647.454	4.163.554
				Total patrimonio de los accionistas		128.262.134	123.842.222
				Total pasivos y patrimonio		\$ 145.597.016	\$ 130.672.658

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ANDRÉS LOZANO UMAÑA
Representante Legal


WILSON ALONSO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 67776 - T


HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 185306 - 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 2022 Y 2021
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Comisión por estructuración de procesos de titularización	22	\$ 1.116.098	\$ 4.705.573
Comisión por administración de Universalidades		10.218.391	12.086.474
Comisión servicios prestados en el exterior		231.190	224.878
Comisiones de éxito y garantía		1.317.877	1.731.286
Intereses de cartera de créditos hipotecarios		2.265.241	556.964
Ingreso por valoración de inversiones, neto	8	4.397.627	1.157.095
Rendimientos financieros y otros intereses	7	1.997.190	594.113
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		45.457	-
Procesos de certificación		90.000	181.500
Reversión de la pérdida por deterioro		138.520	-
Diferencia en cambio, neto		206.147	19.269
Total ingresos de actividades ordinarias		22.023.738	21.257.152
GASTOS			
Gastos de administración			
Gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento		-	170.740
Beneficios a empleados	23.1	10.398.621	10.647.288
Honorarios		1.895.118	1.617.450
Arrendamientos		102.438	231.907
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		138.520	-
Depreciación de propiedades y equipos		355.182	269.419
Depreciación derecho de uso		46.386	276.108
Amortización activos intangibles		475.759	497.565
Otros gastos operativos	23.2	3.631.456	3.284.808
Total gastos		17.043.480	16.995.285
OTROS INGRESOS			
Reajuste de la unidad de valor real	22.2	68.569	106.146
Otros		4.353.183	2.346.208
Total otros ingresos		4.421.752	2.452.354
GASTOS FINANCIEROS			
Intereses créditos bancarios		284.384	-
Intereses BOCEAS		59.907	-
Otros intereses		163.289	384.134
Comisiones bancarias		172.832	33.678
Pérdida en venta de inversiones		54.068	1.433
Total gastos financieros		734.480	419.245
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		8.667.530	6.294.976
Impuesto a las ganancias			
Corriente	16	3.815.469	2.408.894
Diferido	17	(795.393)	(277.472)
Ganancia del período		5.647.454	4.163.554



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
Otro resultado integral del ejercicio			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Revaluación propiedades		108.473	211.741
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio		(73.844)	124.687
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo:			
Valoración inversiones		(66.054)	(123.313)
Total otro resultado integral		<u>(31.425)</u>	<u>213.115</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>\$ 5.616.029</u>	<u>\$ 4.376.669</u>
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)		<u>\$ 94,35</u>	<u>\$ 69,56</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 ANDRÉS LOZANO JMAÑA
 Representante Legal


 WILSON ALVARO ACEVEDO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 67776 - T


 HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
 Revisor Fiscal
 Tarjeta profesional No. 185306 - 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 2022 Y 2021
 (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 Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 59.855.375	\$ 32.786.163	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 6.762.257	\$ (363.358)	\$ 20.976.265	\$ 129.086.283
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	6.762.257	(6.762.257)	-	-	-
Ganancia del período	-	-	-	-	4.163.554	-	-	4.163.554
Reserva legal	-	(2.858.473)	-	2.858.473	-	-	-	-
Distribución utilidades	-	-	-	(9.620.730)	-	-	-	(9.620.730)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	213.115	-	213.115
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
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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 ANDRÉS LOZANO UMAÑA
 Representante Legal


 WILSON ALONZO ACEVEDO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 67776 - T


 HAYDER/FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
 Revisor Fiscal
 Tarjeta profesional No. 185306 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)



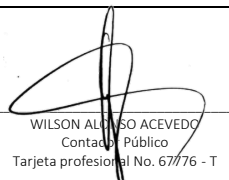
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo		\$ 5.647.454	\$ 4.163.554
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		355.182	269.419
Depreciación por activos por derecho de uso		46.386	276.108
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		-	172.053
Amortización activos intangibles		475.759	497.565
Desvaloración propiedades de inversión		-	(745.978)
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	8	(4.397.627)	(1.092.360)
Recuperación deterioro de inversiones		-	(471.735)
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		(213.208)	(564.136)
Diferencia en cambio no realizada		206.147	(19.271)
Intereses Boceas		59.907	-
Impuesto a las ganancias		3.020.076	2.408.894
Provisiones		327.992	669.448
Disminución ganancias acumuladas - impuesto diferido Decreto 2617 de 2022		(1.196.117)	-
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		2.880.644	(5.319.065)
Disminución (incremento) de otros activos		5.163	(16.307)
Disminución (incremento) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(249.826)	489.579
Disminución de beneficios a empleados		(291.316)	(731.562)
Disminución Impuestos		(1.631.957)	(2.121.143)
Disminución de ingresos diferidos		(197.871)	(84.522)
Incremento otros pasivos		-	(253.945)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación		4.846.788	(2.473.404)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución de otros activos mantenidos para la venta		-	727.454
Incremento de propiedades y equipo		(448.498)	(422.155)
Incremento de activos intangibles		(928.518)	(457.817)
Incremento de inversiones		(28.416.359)	(20.017.142)
Venta de inversiones negociables		-	53.997.321
Incremento de FICs		-	(6.277.196)
Valoración de residual		-	29.002
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión		(29.793.375)	27.579.467
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Emisión de títulos		10.833.983	-
Pago pasivo por arrendamientos		(33.641)	(201.665)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento		-	(172.053)
Pago de dividendos		-	(9.620.730)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación		10.800.342	(9.994.448)
DISMINUCIÓN EN EL EFECTIVO		(14.146.245)	15.111.615
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		22.336.899	7.225.284
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		\$ 8.190.654	\$ 22.336.899

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 ANDRÉS LOZANO UMAÑA
 Representante Legal


 WILSON ALONSO ACEVEDO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 67776 - T


 HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ
 Revisor Fiscal
 Tarjeta profesional No. 185306- T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(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 2022 y 2021 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 Titularizadora contaba con 61 empleados con vinculación a término indefinido y 5 empleados con vinculación a término fijo. Al 31 de diciembre de 2021 contaba con 58 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo y aprendices técnicos.

Evolución del plan de negocio:

La evolución en el corto plazo y debido a la creciente demanda por parte de los inversionistas y a la incorporación de la inversión responsable como pilar estratégico dentro de la organización, la Titularizadora colombiana ha comenzado a incursionar en la emisión de productos con contenido ASG. Es así, como en el último bimestre del 2022, se trabajó junto con Credifamilia en la estructuración de la primera titularización social (TIPS Sociales U-6), que actualmente ha sido avalada con una opinión de segunda parte (SPO) como alineada con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) establecidos por la ONU según Sustainable Fitch, hecho que marca un hito en la historia de la titularización en Latinoamérica.



En cuanto al mediano plazo y largo plazo se refiere e impulsado por los cambios regulatorios, se encuentra en fase de factibilidad la realización de emisiones sobre créditos futuros como un instrumento que permita optimizar el coeficiente de fondeo estable neto (CFEN) de los establecimientos de crédito. Lo anterior con el objetivo de brindar herramientas al sistema financiero en general para sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora colombiana planea incursionar en el segmento de derivados de fondeo y cobertura. Esto responde a las posibles oportunidades de utilizar el diferencial de tasas de interés a favor en situaciones donde se requiera bien sea recursos monetarios o cobertura ante la exposición de factores de riesgo de mercado. Adicionalmente, la compañía planea seguir implementando el modelo de warehousing como una estrategia para maximizar las oportunidades de realizar emisiones que brinda el mercado, así como seguir profundizando la titularización hipotecaria y de otras carteras.

Las actividades, productos o servicios generadores de ingresos:

La principal fuente de ingresos para la compañía sigue siendo la titularización de activos (tanto inmobiliarios como no inmobiliarios), lo que comprende la estructuración, administración de las emisiones. Sin embargo, y con el objetivo de diversificar las fuentes generadoras de ingresos, se ha implementado el warehousing como un nuevo mecanismo para generar rentabilidad.

Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras.

El entorno económico en el 2022 se ha visto marcado por un acelerado incremento de tasas interés por presiones inflacionarias de oferta y demanda, así como por la aversión al riesgo. Lo que ha generado una disminución en las colocaciones de deuda privada, en general, dada la volatilidad del mercado y el apetito inversionista. Razón por la cual, en la Titularizadora Colombiana se ha buscado generar una oferta de valor incursionando en las emisiones con contenido ASG que recojan la creciente demanda por este tipo de inversiones alternativas. En este orden de ideas, la aversión al riesgo se ha visto mitigada por tasas de interés que compensen este nivel de incertidumbre económica y con emisiones con contenido social que busquen no solo generar rentabilidad sino también contribuir a los objetivos de desarrollo sostenible y aportar más allá del aspecto netamente económico.

En cuanto las condiciones del mercado 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. Adicionalmente, cabe resaltar que la dinámica de crédito se ha mantenido estable y con unos niveles de mora favorables, lo que genera la oferta de créditos titularizables.

El desarrollo de nuevos productos o servicios, sus mejoras, las condiciones de la demanda y las condiciones competitivas.

En medio de un entorno económico desafiante, la Titularizadora Colombiana ha centrado sus esfuerzos en desarrollar titularizaciones tanto en nuevos productos como con nuevos originadores. Dentro de los nuevos productos, vale la pena destacar activos financieros no inmobiliarios como las libranzas y los créditos de libre inversión, originados por entidades bancarias y en cuanto a los nuevos originadores se refiere, la incursión en entidades no bancarias busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización. Además, el buen rendimiento de las titularizaciones sobre cartera vencida (TECH), ha venido despertando el interés de más originadores del sector financiero.



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 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB. por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

2.2. *Aplicación de las normas incorporadas en Colombia*

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2022.

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

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de la NIC 1 en la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de “liquidación” para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

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 cuales prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, el producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la manera prevista por la dirección. Por consiguiente, una entidad reconoce estos ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2- Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando correctamente”. La NIC 16 ahora especifica esta definición para evaluar si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o con fines administrativos. Si no se presenta por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán los importes de los ingresos y el costo incluidos en el resultado del periodo que se relacionan con elementos producidos que no son un producto de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elementos de línea en el estado de resultados integrales incluyen dichos ingresos y costos.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero solo a los elementos de propiedades, planta y equipo que se lleva a la ubicación y condición necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la administración en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.

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”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en los costos incrementales de cumplir con ese contrato (los ejemplos serían mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo de depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado en el cumplimiento del contrato).

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.

Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de las siguientes normas:

- a) NIIF 9 Instrumentos Financieros: La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10%” para evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero, una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro. La enmienda se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que ocurren en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

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.

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.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.

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 2022 y 2021, 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.</p> <p>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</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>



Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.		<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 vencimiento de su plazo de maduración o redención.</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 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 LARGO PLAZO	Valor máximo %
BB+. BB. BB-	Noventa (90)
B+. B. B-	Setenta (70)
CCC	Cincuenta (50)
DD. EE	Cero (0)

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

3.5. 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 Universalidades. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas, excluyendo del cálculo las cuentas que de acuerdo con su plazo, funcionalidad, finalidad y control no lo requieren, de acuerdo con la siguiente matriz:



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

3.8. 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 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 imponibles o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas aprobadas al final del periodo sobre el cual se informa. La Compañía determina la provisión para impuesto sobre la renta y complementarios con base en la utilidad gravable o la renta presuntiva la mayor estimada a tasas especificadas en la ley de impuestos.

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias



deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias que se originan del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la ganancia fiscal ni la ganancia contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

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

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

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

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

3.18. 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 (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 realizó durante el año 2021 los ajustes correspondientes a los cánones de arrendamiento de acuerdo con renegociaciones derivadas de la situación biosanitaria resultante del Covid-19.



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 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 y 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 XXI 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 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 2022 y 2021 (en pesos colombianos):

VeR	Reporte de riesgo de mercado	
	2022	2021
Money Market (Mercado de monedas)	(597.745)	\$ (781.505)
Deuda privada indexada	(305.051.992)	(131.331.176)
Deuda privada Tasa Fija	(584.899.814)	(21.646.715)
Deuda pública tasa fija	(11.790.622)	(12.321.042)
Tips UVR y pesos / TECH	(1.110.523.380)	(254.700.727)
Deuda Pública UVR	(39.443.592)	(17.840.050)
Valor en Riesgo del Portafolio	(2.052.306.444)	(469.529.501)

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Riesgo Bajo	86.479.418	52.655.156	383.224	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

	Valor de Mercado	
	31/12/2022	31/12/2021
Máximo exposición Riesgo de Crédito		
Negociables	37.450.106	\$52.655.156
Disponibles para la venta	38.175.245	
Al vencimiento	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 2022 y 2021 fueron 131% y 144% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.



6.3. 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.

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 2022 y 2021 sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					



	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valoración
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	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 96.718.371</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 123.153.654</u>	

31 de diciembre de 2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valoración
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	7.341.009	-	-	7.341.009	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	52.601.162	-	-	52.601.162	-
Títulos subordinados y residuales en proceso de Titularización	-	7.706.103	65.856	7.771.959	A*
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	B*
Total inversiones a valor razonable	59.942.171	7.706.103	65.856	67.714.130	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 59.942.171</u>	<u>\$ 30.088.315</u>	<u>\$ 65.856</u>	<u>\$ 90.096.342</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* Los cambios en el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio son registrados directamente en otros resultados integrales del periodo, tomando como base los resultados de la entidad emisora.

C* 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 la ciudad de Bogotá.

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

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.

Diciembre de 2022

	Inversiones
Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2022)	\$ 65.856
Cancelación derechos residuales TIPS E1	(11.653)
Pérdida derechos residuales	(50.147)
Ajustes al valor razonable con abono a resultados	<u>(4.056)</u>
Saldo final	<u>\$ -</u>

Diciembre de 2021

Inversiones



Saldo al comienzo del periodo (1° de enero de 2021)	\$	78.645
Ajustes al valor razonable con abono a resultados		<u>(12.789)</u>
Saldo final	\$	<u>65.856</u>

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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:

	2022	2021
Efectivo en caja	4.271	7.443
Bancos y otras entidades financieras	<u>8.186.383</u>	<u>22.329.456</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo (1)	<u>\$ 8.190.654</u>	<u>\$ 22.336.899</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 2022 intereses por \$ 1.711.915 frente al año 2021 que fueron de \$311.868, componente principal de la variación del ítem de rendimientos financieros y otros intereses presentado en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

	2022	2021
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano (1)	\$ 2.702.976	\$ 7.341.009
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	44.986.082	52.601.162
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>4.053.071</u>	<u>7.706.103</u>
Total inversiones negociables	51.742.129	67.648.274
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.854.068</u>	<u>-</u>



Total inversiones hasta el vencimiento	10.854.068	-
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	38.175.245	-
Acciones corporativas (4)	-	383.224
Derecho Residual	-	65.856
	<u>38.175.245</u>	<u>449.080</u>
Total	<u>\$ 100.771.442</u>	<u>\$ 68.097.354</u>

- (1) Dadas las circunstancias que atravesó el mercado de valores en el año 2021, la Junta Directiva 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 \$3.240.532 en los ingresos por valoración de inversiones, toda vez que al corte de diciembre de 2022 los ingresos por este concepto ascendieron a \$4.397.627, en comparación con diciembre de 2021 que ascendieron a \$1.157.095. De manera correlacionada se explica la variación de \$57.259 en otros resultados integrales entre diciembre de 2022 y 2021, donde se presentó una pérdida por valoración de las inversiones disponibles para la venta por (\$66.054), mientras que para diciembre de 2021 fue de (\$123.313).

- (2) Comprende títulos B, C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La variación corresponde a la cancelación de los títulos de la emisión TIPS Pesos N-1 por \$ 1.192.495 en el mes de agosto de 2022, los cuales se pagaron en especie, con la cartera vigente en la emisión.
- (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.
- (4) La compañía TIDOM se redujo patrimonialmente hasta configurarse la causal de disolución de acuerdo con la legislación comercial de República Dominicana, por lo anterior, la Titularizadora Colombiana aplicó la cláusula No.7.7.1, literal (a) del Acuerdo de Accionistas para ejercer el derecho de venta o PUT que estipula el reintegro de sus aportes cuando ocurra una causal de disolución de la Sociedad. El 10 de agosto del año corriente se realizó la venta de las acciones poseídas en TIDOM a los demás accionistas producto de aplicar la cláusula antes descrita por un monto de \$3.569.218 en dólares USD 828.184,87. Esta operación generó una utilidad para la compañía de \$2.824.009, y al corte de diciembre de 2022 la diferencia en cambio registrada asciende a \$ 148.646, producto de la monetización de los pagos y del ajuste de las cuentas por cobrar a la TRM de cierre.

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

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	<u>\$27.920.257</u>	<u>\$22.583.788</u>	<u>\$10.126.510</u>	<u>\$12.643.878</u>	<u>\$5.969.661</u>	<u>\$21.527.348</u>	<u>\$100.771.442</u>

2021

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 2021
Inversiones negociables en títulos de deuda	10.079.550	19.987.135	689.810	5.180.956	4.924.142	11.793.549	52.655.142
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	14.993.132						14.993.132
Acciones corporativas						383.224	383.224
Derecho Residual						65.856	65.856
Total	<u>\$25.072.682</u>	<u>\$19.987.135</u>	<u>\$ 689.810</u>	<u>\$ 5.180.956</u>	<u>\$ 4.924.142</u>	<u>\$12.242.629</u>	<u>\$68.097.354</u>

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 2022 y 2021 mencionado:

	2022	2021
Valor máximo	\$ 86.479.418	\$ 101.927.220
Valor mínimo	47.819.103	80.364.767
Valor promedio	59.999.357	92.881.744

Composición por tipo de inversión

Tipo de Inversión	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	33.514.933	33.26%	\$ 10.079.550	14.80%
TES	2.702.976	2.68%	7.341.009	10.78%
Bonos	17.580.135	17.45%	15.286.440	22.45%



Tipo de Inversión	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
Valores adquiridos en				
Titularizaciones (1)	28.628.305	28.41%	12.242.040	17.98%
Derecho Residual	0	0%	65.856	0.10%
Títulos subordinados adquiridos en				
titularizaciones (2)	4.053.071	4.02%	7.706.103	11.32%
Fondos de Inversión Colectiva	14.292.022	14.18%	14.993.132	22.02%
Acciones	-	-	383.224	0.56%
Total	<u>\$100.771.442</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>

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

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

Composición por tipo de emisor

Sector emisor	2022		2021	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero-Bancos	98.068.466	97.32%	\$ 60.373.121	89.22%
Entidades públicas	2.702.976	2.68%	7.341.009	10.78%
Total	<u>\$ 100.771.442</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 68.097.354</u>	<u>100.00%</u>

Composición por calificación crediticia

2022

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 75.268.425	74.69%
AA+	3.493.903	3.47%
AA	1.932.740	1.92%
A+	-	-
A	-	-
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	<u>\$ 100.771.442</u>	<u>100.00%</u>

2021



Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 36.779.413	54.01%
AA+	3.563.190	5.23%
AA	1.767.049	2.59%
A+	1.226.132	1.80%
A	1.978.349	2.91%
Nación	7.341.009	10.78%
Acciones	383.224	0.56%
Sin calificación	15.058.988	22.11%
Total	\$ <u>68.097.354</u>	<u>100.00%</u>

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO

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

	2022	2021
Comisiones (1)	\$ 962.998	\$ 1.053.440
Deudores (2)	<u>3.640.249</u>	<u>5.511.023</u>
Subtotal	4.603.247	6.564.463
Pagos por cuenta de clientes	<u>15.227</u>	-
Subtotal	15.227	-
Anticipos a proveedores	7.823	-
Cuentas por cobrar a empleados	2.351	1.521
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>1.800.058</u>	<u>2.949.513</u>
Subtotal	1.810.232	2.951.034
Total	\$ <u>6.428.706</u>	\$ <u>9.515.497</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades. La variación corresponde a la disminución de emisiones realizadas y al pago de las emisiones de años anteriores.
- (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 son cobrados una vez se realicen las emisiones. Con corte a diciembre del año 2022 se han generado gastos iniciales de las emisiones V-3, V-4, N-22 y de la U-6. La disminución corresponde al recaudo originado por la Universalidad N-21 que presentaba saldo a 31 de diciembre de 2021 por valor de \$2.037.247.
- (3) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 1.788.495, 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 por Titularizadora a las universalidades. La disminución corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2022.



10. OTROS ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo por Otros Activos Mantenidos para la Venta es:

Inmueble	2022	2021
Calle 93 Barranquilla	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>
Total	3.576.520	3.576.520

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018. Al cierre del 2022 la Titularizadora continua con la gestión para su venta o titularización. Así mismo, el valor del avalúo del inmueble del año 2022 es de \$ 3.659.460, de acuerdo con la política contable definida se reconoce al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2022	2021
Propiedades y equipo propios	\$ 7.007.560	\$ 6.805.771
Activos por derechos de uso	<u>46.652</u>	<u>81.375</u>
	<u>7.042.549</u>	<u>6.887.146</u>

11.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ -
Reclasificaciones	-	5.855.661
Revaluación	<u>-</u>	<u>185.894</u>
Total	6.041.555	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	491.485	251.585
Compras	-	239.900
Ventas	<u>(251.585)</u>	<u>-</u>
Total	<u>239.900</u>	<u>491.485</u>

Equipo de oficina

Saldo inicial	242.456	182.331
	2022	2021
Compras	9.036	60.268
Retiros	<u>-</u>	<u>(143)</u>
Total	<u>\$ 251.492</u>	<u>\$ 242.456</u>



Equipo de computación

Saldo inicial	1.613.033	1.749.806
Compras	518.966	121.988
Retiros	-	(258.761)
Total	<u>2.131.999</u>	<u>1.613.033</u>

Depreciación

Saldo inicial	1.582.758	1.617.642
Vehículos	56.366	66.310
Vehículos - venta	(167.723)	-
Equipo de oficina	28.231	37.172
Equipo de computación	157.754	116.564
Equipo de computación - retiros	-	(254.930)
Total	<u>\$ 1.657.386</u>	<u>\$ 1.582.758</u>

Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.007.560</u>	<u>\$ 6.805.771</u>
---------------------------------------	---------------------	---------------------

11.2 Activos por derechos de uso

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:

Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 3.627.189
Por ajuste del pasivo	-	(3.269.706)
Saldo costo al final del periodo	357.483	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>46.386</u>	<u>276.108</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 322.494</u>	<u>\$ 276.108</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>\$ 34.989</u>	<u>\$ 81.375</u>

Saldos reconocidos en utilidades y pérdidas

Gasto por depreciación sobre los activos disponibles para uso	-	264.482
Gasto por intereses de pasivos por arrendamiento	-	170.740

El análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 14.

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:

	2022	2021
Edificios	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 24.101.269
Traslado a bienes en uso	-	(5.855.661)
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>560.084</u>
Saldo al final	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

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 2022. Estos avalúos no sufrieron variación frente al año inmediatamente anterior de acuerdo con el informe del experto.

De acuerdo con lo indicado en la Nota No. 12, en el mes de julio de 2021 la compañía se traslado a la Cl. 72 7-64 Oficina 401, propiedad a nombre de la Titularizadora Colombiana, situación que genero un traslado del bien inmueble a propiedad y equipo.

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 2022 y 2021 que ascienden a \$466.076 y \$715.902, respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.

14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

14.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	11.771	1.126.412
Retención en la fuente IVA	-	5.052
Total Activos	<u>11.771</u>	<u>1.131.464</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta del exterior (1)	240.764	-
Industria y Comercio	79.340	44.806
Impuesto a las Ventas	956.565	1.104.830
Retención en la fuente	403.190	415.312
Total Pasivos	<u>1.679.859</u>	<u>1.564.948</u>



- (1) Este impuesto corresponde a la transacción de la venta de las acciones en TIDOM, operación descrita en la Nota 8 (4). En República Dominicana se pagó un impuesto por ganancia de capital, 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.

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 2022 y del 31% para el año 2021.

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 2022 y 2021, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

	2022	2021
Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	\$ 3.740.827	\$ 2.435.592
Ajuste de períodos anteriores	<u>79.642</u>	<u>(26.697)</u>
	<u><u>3.815.469</u></u>	<u><u>2.408.894</u></u>
Impuesto diferido		
Originación y reversión de diferencias temporarias	<u>(795.393)</u>	<u>(277.472)</u>
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	<u><u>\$ 3.020.076</u></u>	<u><u>\$ 2.131.422</u></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.

	2022	2021
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$ 8.667.529	\$ 6.294.976
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(53.009)	(471.735)
Valoración de comisiones	(313.825)	(219.044)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	-	(560.084)
Valoración de mercado portafolio	972.257	2.106.729
Reversión pérdida por deterioro	(138.520)	-
Venta vehículo	(45.457)	-
Venta acciones	(2.824.009)	-
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	54.864	73.165
Impuesto de industria y comercio	391.636	244.716
Impuestos del exterior	350.000	-
Provisión Bonificaciones	300.000	-
Deterioro ANMPV	138.520	-



	2022	2021
Otros	855.295	461.639
Gastos fiscales		
Depreciación ANMPV	79.478	-
Ingresos Renta Fiscal		
Pagos derechos residuales	11.653	-
Pagos extraordinarios título subordinado N-1	1.192.495	-
Ingresos comisión estructuración	<u>59.761</u>	<u>321.089</u>
Base de impuesto de renta	9.539.712	8.251.451
Tasa de impuesto	<u>35%</u>	<u>31%</u>
Subtotal de impuesto de renta corriente	3.338.899	2.557.950
Impuesto ganancias ocasionales	<u>597.746</u>	-
Descuentos tributarios	<u>(195.818)</u>	<u>(122.358)</u>
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional	<u>\$ 3.740.827</u>	<u>\$ 2.435.592</u>
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones	<u>(3.752.598)</u>	<u>(3.562.004)</u>
Total (saldo a favor) impuesto corriente por pagar	<u>\$ (11.771)</u>	<u>\$ (1.126.412)</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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 regitro 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 estable 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 2022 y 2021 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 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>



	2021	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	Acreditado (cargado) a Ganancias Acumuladas (1)	2022
Subtotal	3.363.640	(822.371)	(247.209)	1.196.117	3.490.177
Total	<u>\$ 3.064.618</u>	<u>(795.393)</u>	<u>(247.209)</u>	<u>1.196.117</u>	<u>\$ 3.218.133</u>

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2021

	2020	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2021
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 383.539	(154.423)	-	\$ 229.116
Otros	70.339	(39.656)	-	30.683
Diferencia en cambio	15.760	(41.607)	-	(25.847)
Otros deudores	<u>37.136</u>	<u>27.934</u>	<u>-</u>	<u>65.070</u>
Subtotal	506.774	(207.752)	-	299.022
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones de renta fija	996.040	(509.792)	-	486.248
Propiedades de inversión	2.336.224	(512.980)	-	1.823.244
Propiedades y equipo	220.305	485.908	23.527	729.740
Activos mantenidos para la venta	<u>272.768</u>	<u>51.640</u>	<u>-</u>	<u>324.408</u>
Subtotal	3.825.337	(485.224)	23.527	3.363.640
Total	<u>\$ 3.318.563</u>	<u>(277.472)</u>	<u>23.527</u>	<u>\$ 3.064.618</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.

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) Limite 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. INGRESOS DIFERIDOS

El saldo de los ingresos diferidos al 31 de diciembre comprendía:

	2022	2021
Ingresos anticipados	\$ _____ -	\$ _____ 197.871
Total ingresos diferidos	\$ _____ -	\$ _____ 197.871

Los ingresos anticipados al 31 de diciembre de 2021 correspondían a la comisión por garantía la cual era facturada de manera anual anticipada sobre las emisiones y cubrían parcialmente los títulos senior emitidos por las universalidades, de acuerdo con el prospecto y a los valores recaudados de forma anticipada de los contratos de arrendamientos de las propiedades a nombre de la compañía. La variación corresponde principalmente a la cancelación del contrato con el arrendatario FAO – Organización de las Naciones Unidas.



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:

	2022	2021
Cesantías	\$ 182.546	\$ 180.152
Intereses sobre las cesantías	20.765	21.058
Vacaciones	293.945	311.353
Bonificaciones y capacitación (1)	<u>300.000</u>	<u>573.208</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	<u>\$ 797.256</u>	<u>\$ 1.088.572</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. La variación corresponde a que en el año 2021 se causaron bonificaciones de retiro del cambio de presidente de la compañía.

18. OTROS PASIVOS

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

	2022	2021
Por servicios	<u>\$ 230.244</u>	<u>\$ 115.460</u>
Total otros pasivos	<u>\$ 230.244</u>	<u>\$ 115.460</u>

Corresponde a otros pasivos de corto plazo por concepto de honorarios de Junta directiva, comités, comisiones, gastos del período de diciembre de 2022, que serán legalizados en el año 2023.

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

	2022	2021
Valor nominal	\$ 10.833.983	\$ -
Intereses causados	<u>59.907</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 10.893.890</u>	<u>\$ -</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.

20. PASIVO POR ARRENDAMIENTOS

	2022	2021
Pasivo por arrendamientos	\$ 49.424	\$ 83.065
Total Pasivo por arrendamientos (1)	<u>\$ 49.424</u>	<u>\$ 83.065</u>
Análisis de vencimientos contractuales		
Entre uno y cinco años	49.424	83.065

(1) La variación obedece a la cancelación del contrato de arrendamiento que tenía compañía de las oficinas de la calle 100, edificio del Citibank. El saldo al cierre del año 2022 corresponde a un vehículo adquirido en leasing arrendamiento.

21. 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, estaban constituidas así:

	2022	2021
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 29.927.690	\$ 32.786.163
Reserva legal	416.355	-
Reserva ocasional	<u>-</u>	<u>(2.858.473)</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 30.344.045</u>	<u>\$ 29.927.690</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 distribible 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%

22. INGRESOS

22.1 Ingresos de actividades ordinarias

	2022	2021
Comisión por estructuración de procesos de titularización (1)	\$ 1.116.098	\$ 4.705.574
Comisión por administración de las universalidades (2)	10.218.391	12.086.474
Comisión por servicios prestados en el exterior (3)	231.190	224.878
Comisiones de éxito y garantía (4)	1.317.877	1.731.286
Intereses de cartera de créditos de consumo e hipotecarios (5)	2.265.241	556.964
Ingreso neto por valoración de inversiones (6)	4.397.627	1.157.095
Rendimientos financieros y otros intereses (7)	1.997.190	594.113
Utilidad por venta de activos	45.457	-
Procesos de certificación	90.000	181.500
Reversión de la pérdida por deterioro	138.520	-
Diferencia en cambio	<u>206.147</u>	<u>19.268</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 22.023.738</u>	<u>\$ 21.257.152</u>

- (1) Comisión de estructuración: se reconoce al inicio en la fecha inicial de cada Emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas. El origen de la disminución del rubro corresponde a que en el año 2022 se realizaron tres emisiones (U-6, V-3 y V-4) y para el año 2021 que se efectuaron cuatro (N-21, U-5, V-2 e Inmobiliario) y su liquidación depende del monto emitido
- (2) Comisión de administración: Corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, se causa mensualmente desde la emisión hasta su liquidación. La variación corresponde al menor número de emisiones administradas por liquidación y el valor de sus títulos son de menor cuantía.
- (3) Ingresos por servicios de soporte técnico del aplicativo HITOS, los cuáles fueron prestados hasta el mes de noviembre debido a que la compañía Titularizadora Dominicana entró en proceso de liquidación en el mes diciembre de 2022. De acuerdo con lo indicado en la Nota 8 (4).
- (4) Comisión de garantía: Comisión 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.
- (5) Los ingresos por intereses corresponden a la cartera de crédito en los días de tenencia de este activo financiero, antes de separación patrimonial en la universalidad. Esto para las Universalidades emitidas en el período.



- (6) 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 la Nota 9.
- (7) Los rendimientos financieros corresponden a los recursos depositados en las cuentas bancarias y las carteras colectivas. La variación corresponde al incremento de las tasas de interés del mercado debido a la inflación.

22.2 Otros ingresos –

	2022	2021
Arrendamientos (1)	\$ 1.144.801	\$ 1.281.205
Recuperación de provisiones	213.209	471.735
Por venta de Inversiones (2)	2.830.239	19.924
Reajuste de la Unidad de Valor Real	68.569	106.146
Otros	<u>164.934</u>	<u>573.344</u>
Total otros ingresos	<u>\$ 4.421.752</u>	<u>\$ 2.452.354</u>

(1) 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.

(2) Corresponde principalmente a la venta de acciones de TIDOM, detalle explicado en la Nota 9 (4).

23. GASTOS

23.1 Beneficios a empleados –

	2022	2021
Sueldos y salarios	\$ 7.462.968	\$ 6.963.767
Gastos de Seguridad Social	820.155	749.170
Prestaciones sociales	822.418	817.551
Gastos por pensiones	714.661	930.740
Otros beneficios	401.621	924.318
Otro - representación capacitación dotaciones-	149.033	205.626
Indemnizaciones	<u>27.765</u>	<u>56.116</u>
Total gastos de personal	<u>\$ 10,398.621</u>	<u>\$ 10.647.288</u>

23.2 Otros gastos operativos

Mantenimiento	\$ 146.332	\$ 61.897
Contribuciones y afiliaciones	815.477	724.142
Adecuaciones	150	410.164
Procesamiento de datos	282.335	280.572
Publicidad y propaganda	136.946	182.901
Impuestos y tasas (1)	1.042.645	605.424
Eventos	63.630	80.946
Otros gastos operativos (2)	976.135	670.932
Seguros	167.806	156.428



Multas y sanciones	-	111.402
Total de gastos	\$ 3.631.456	\$ 3.284.808

- (1) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial por \$181.087 de los activos catalogados como propiedades de inversión y el impuesto de industria y comercio por \$391.636. El aumento corresponde al Impuesto de Renta asumido en República Dominicana por \$350.000 de la venta de las acciones poseídas en TIDOM (operación descrita en la Nota 9 (4)).
- (2) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de servicios públicos de \$123.348, administración \$305.512 y publicaciones \$124.925.

24. 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 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	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
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

Año 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas bancarias	22.329.456	-	-	-	22.329.456
Inversiones - CDT's (1)	8.053.190	-	-	-	8.053.190
Inversiones – Acciones	-	383.224	-	-	383.224
Deudores	-	53.594	-	-	53.594
Pasivo					
Proveedores (2)	3.767	-	-	-	3.767
Otros pasivos	6.837	-	-	-	6.837
Gastos					



Año 2021	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pago a Directivos	Totales
Gastos de personal (3)	-	-	-	1.300.775	1.300.775
Gastos financieros	1.039.822	-	-	-	1.039.822
Honorarios y comisiones	27.646	-	194.490	-	222.136
Ingresos					
Ingresos financieros	1.426.242	-	-	-	1.426.242
Comisiones	-	224.878	-	-	224.878
Sustitución de Cartera	52.009	-	-	-	52.009
Arrendamientos (4)	388.247	-	-	-	388.247
Otros ingresos (6)	791	380.833	-	-	381.624
Compra de cartera (5)	562.704.971	-	-	-	562.704.971

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Saldos de gastos de representación por pagar .
- (3) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel. La variación obedece a pagos realizados por retiros de funcionarios de alta gerencia.
- (4) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.
- (5) Durante el año 2021 la compra de la cartera hipotecaria titularizada en las universalidades fue realizada a el accionista Banco Davivienda; en condiciones que la administración considera eran normales del mercado en el momento de la compra.
- (6) Corresponden a ingresos prestados de servicios de soporte técnico

25. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIA

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

26. 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, directores 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 Administración 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 función de control 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, 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, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas y establecer su exposición a los riesgos inherentes al negocio.

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 integridad 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 2022 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.

27. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

Administración del Riesgo Operacional - El sistema de administración de riesgo operacional (SARO) 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 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 SARO están alineadas con las estrategias del negocio.
- Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARO en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.
- Se cuenta con un Comité SARO que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARO 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 2022 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,15 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 20 matrices de riesgo, se tienen identificados 236 riesgos, de ellos 19 calificados en criticada "media", los restantes 217 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 21 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos. Ningunos de los eventos generaron pérdida económica para la Compañía.

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 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 2.87 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.

En cuanto a las medidas de control sobre los activos titularizados y administrados por las diferentes entidades, se adelantó dentro de los procesos de certificación y recertificación, la evaluación al cumplimiento de los requisitos que sobre SARLAFT le son aplicables a las entidades originadoras y administradoras de cartera; además, se mantuvo las provisiones contractuales necesarias con dichas entidades para la prevención y control del riesgo de LA/FT.

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 VI de la Circular Básica Contable y Financiera:

A corte de diciembre del 2022 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.

28. 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 2022 y 2021 el nivel de capital era \$100.108.281 y \$96.328.949, respectivamente.

29. 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 2022 y 2021, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 131% y 144%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.



30. 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 2022 y 2021:

	2022	2021
Universalidad TER IPC- R1	26.254.647	36.579.470
Universalidad TIL L-4	27.225.895	55.763.294
Universalidad TIL Pesos L-2	-	11.410.065
Universalidad TIL Pesos L-3	9.406.477	25.500.990
Universalidad TIN	480.841.844	446.528.098
Universalidad Tips E1	-	66.809
Universalidad Tips Pesos N1	-	14.234.111
Universalidad Tips Pesos N2	-	20.895.407
Universalidad Tips Pesos N3	16.693.275	23.494.370
Universalidad Tips Pesos N4	21.815.632	30.330.725
Universalidad Tips Pesos N5	23.171.639	33.399.537
Universalidad Tips Pesos N6	-	17.413.084
Universalidad Tips Pesos N7	34.711.037	48.633.843
Universalidad Tips Pesos N8	15.912.279	23.612.222
Universalidad Tips Pesos N9	69.501.485	99.368.928
Universalidad Tips Pesos N10	39.865.682	59.414.662
Universalidad Tips Pesos N11	48.961.109	73.405.331
Universalidad Tips Pesos N12	74.721.044	108.244.620
Universalidad Tips Pesos N13	84.838.963	123.491.846
Universalidad Tips Pesos N14	90.939.317	130.773.225
Universalidad Tips Pesos N15	91.674.485	134.062.636
Universalidad Tips Pesos N16	90.025.865	133.995.232
Universalidad Tips Pesos N17	78.083.555	116.313.022
Universalidad Tips Pesos N18	136.030.616	193.449.902
Universalidad Tips Pesos N19	157.139.820	224.832.775
Universalidad Tips Pesos N-20	182.159.211	264.016.808
Universalidad Tips Pesos N-21	197.907.427	281.414.147
Universalidad Tips U1	100.882.069	130.326.739
Universalidad Tips UVR U2	109.989.591	138.100.819
Universalidad Tips UVR U3	221.447.550	286.616.446
Universalidad Tips UVR U4	205.236.603	249.018.742
Universalidad Tips UVR U5	203.346.355	242.354.156
Universalidad Tips UVR U6	41.262.359	-
Universalidad TIS Pesos H1	12.065.125	18.095.034
Universalidad TIS Pesos H2	22.021.287	29.895.784



	2022	2021
Universalidad TIV V-1	37.206.403	60.061.203
Universalidad TIV V2	36.499.484	45.735.039
Universalidad TIV V3	58.312.372	-
Universalidad TIV V4	75.740.452	-
TOTAL	3.121.890.954	3.930.849.121

31. 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.

32. 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 2022 fue autorizada por la Junta Directiva el 23 de febrero de 2023, 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

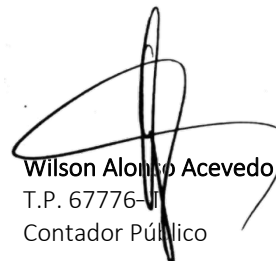
Certificación a los Estados Financieros

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 2022 y 2021, 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 2022 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 23 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


Wilson Alonzo Acevedo
T.P. 67776-
Contador Público



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
CUENTAS CON VARIACIONES SIGNIFICATIVAS

CUENTA	NOMBRE	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	VARIACION %	
11	EFFECTIVO	8.190.653.295	22.336.899.252	-14.146.245.958	-172,71%	1
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	100.771.441.363	68.097.354.002	32.674.087.361	32,42%	2
16	CUENTAS POR COBRAR	10.181.303.783	13.082.552.612	-2.901.248.829	-28,50%	3
17	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA	3.576.520.375	3.576.520.375	-	0,00%	
18	ACTIVOS MATERIALES	25.848.241.469	25.692.838.093	155.403.377	0,60%	
19	OTROS ACTIVOS	769.681.732	322.085.096	447.596.636	58,15%	4
25	CUENTAS POR PAGAR	9.104.895.152	7.781.059.778	1.323.835.373	14,54%	
27	OBLIGACIONES LABORALES	497.255.533	512.563.192	-15.307.659	-3,08%	
28	PROVISIONES	530.244.288	691.468.701	-161.224.412	-30,41%	
29	OTROS PASIVOS	-	197.870.790	-197.870.790		5
31	CAPITAL SOCIAL	59.855.375.000	59.855.375.000	-	0,00%	
32	RESERVAS	30.344.045.654	29.927.690.223	416.355.431	1,37%	
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	29.864.177.524	29.895.602.304	-31.424.780	-0,11%	
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	8.198.534.894	4.163.554.309	4.034.980.585	49,22%	6
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	30.920.701.312	30.524.226.009	396.475.303	1,28%	7
51	GASTOS DE OPERACIONES	22.253.172.387	24.229.249.814	-1.976.077.427	-8,88%	
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	3.020.076.397	2.131.421.886	888.654.511	29,42%	8
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	5.647.452.528	4.163.554.309	1.483.898.219	26,28%	9

1. Disminuye por la adquisición de títulos de inversión o constituciones de fondos de inversión de acuerdo a la política de administración de liquidez.

2. Adquisición de títulos de inversión con la liquidez generada por recaudo de cuentas por cobrar

3. Disminución de cuentas por cobrar por el recaudo de las cuotas de los Gastos Iniciales de las emisiones

4. Incrementa por la capitalización de las erogaciones realizadas por desarrollos de HITOS+

5. En 2022 se amortizó el pago de canon de arrendamiento de oficina, de manera anticipada por 12 meses.

6. La variación obedece a las utilidades del año 2022.

7. El incremento se genera por ingresos generados por warehousing y el cierre de operación de venta de la participación en TIDOM.

8. Se incremento por el crecimiento de la renta líquida gravable del año 2022 frente al 2021.

9. El incremento frente al 2021 obedece a la generación de ingresos provenientes de warehousing y venta de acciones de TIDON.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE ASESORIAS AÑO 2022

NIT	NOMBRE	VALOR
10017884	GERMANIA ESTHER MONTAS	15.946.688
12962173	MONTENEGRO SANTIAGO	2.000.000
14895296	ARCE ZAPATA GERMAN	4.000.000
17336455	SUAREZ SOTO LUIS EDMUNDO	1.073.110
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	14.250.000
51572446	MERCHAN HAMANN MARIA CONSTANZA	205.600
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	48.000.000
63302683	GOMEZ HERNANDEZ GLORIA RAQUEL	15.000.000
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	20.250.000
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	23.250.000
79140549	GOMEZ RESTREPO HERNANDO JOSE	5.380.000
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	18.750.000
79151911	GOMEZ MARTINEZ MIGUEL	5.850.000
79273519	UPEGUI JAIME ALBERTO	17.850.000
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	18.750.000
79459431	CARRILLO ALVARO	17.250.000
80407057	CORDOBA JUAN PABLO	4.000.000
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	31.500.000
80416703	GARCIA TRUJILLO NICOLAS	16.500.000
555555556	GENERICO PROVISIONES - PASIVOS ESTIMADOS	22.242.952
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	3.226.685
800103052	ORACLE COLOMBIA LTDA.	18.454.989
800135532	ASESOFTWARE	9.037.806
800177551	KORN FERRY INTERNATIONAL COLOMBIA	194.055.680
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	2.496.492
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	26.710.782
830017209	NEUNET S.A	103.133.333
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	43.089.112
830048381	NOTINET LTDA.	2.925.000
830065312	PINILLA GONZALEZ & PRIETO ABOGADOS LTDA	18.764.316
830065829	BDO OUTSOURCING SAS	18.445.000
830073068	COMPUMARKETING DE COLOMBIA SAS	4.951.590
830094021	RHT DIAGNOSTICO Y SOLUCIONES EMPRESARIAL	2.261.952
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	57.192.853
830100219	ALFA GL S.A	3.485.825
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	68.247.690
830135855	ALVAREZ ZARATE & ASOCIADOS E.U.	7.445.530
830143051	CONSULTORES MACROFINANCIEROS ASOCIADOS S	11.900.000
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	7.478.434
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	136.417.428

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE ASESORIAS AÑO 2022

NIT	NOMBRE	VALOR
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	3.133.746
900038616	CBRE COLOMBIA S.A.S	8.983.291
900042668	TINSA COLOMBIA LTDA	2.856.000
900142329	AUDIT AND CONSULTING SERVICES S.A.S	5.950.000
900192835	PANTOGLOT LTDA	6.783.000
900284097	FINPROSOFT SAS	4.855.200
900374230	NEOSECURE COLOMBIAN SAS	53.259.912
900380823	HIWEL CORP SAS	35.779.730

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE ORDEN AÑO 2022

8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	37.450.106.499
8174	INVERSIONES NEGOCIABLES EN TITULOS DE DE	75.625.351.017
8195	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	8.808.147.937
8295	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	13.542.796.160
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	121.883.605.453
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	13.542.796.160

**INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE DE PUBLICIDAD AÑO 2022**

NIT	NOMBRE	VALOR
52228082	PARRA SALGADO ANA CATERINE	17.814.300
444444836	DIGICERT INC	1.518.441
800226061	ASOFONDOS	13.090.000
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	30.334.886
860009759	DIARIO LA REPUBLICA	345.900
900078720	ASOCIACION DE COMISIONISTAS DE BOLSA	3.570.000
900214217	GOOGLE COLOMBIA LTDA	4.659.933
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	12.271.875
900680178	COLCAPITAL VALORES S.A.S.	238.000
900710525	FACEBOOK - COLOMBIA	6.805.556
900942605	GET GROUP S.A.S	43.551.274
901317463	MICROSOFT CORPORATION	2.745.369
	TOTAL	136.945.534

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE
COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2022

CUENTA	CONCEPTO	VALOR
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	246.839.988,33
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	1.704.576.031,64
410295	VALORACION DE COMISIONES	313.825.109,05
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	1.711.914.601,55
410395	OTROS INTERESES	285.275.721,21
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	6.830.626.910,00
411010	CARTERA DE CREDITOS	68.568.898,30
411105	POR VALORACIÓN A COSTO AMORTIZADO DE INV	2.042.150.899,89
411595	OTRAS	12.973.555.067,39
412505	A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE DEUD	6.230.273,09
412520	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO EFECTO EN ORI	2.824.008.914,67
413125	VEHICULOS	45.457.366,20
413520	POR REALIZACIÓN DE OTROS ACTIVOS	206.206.956,57
414515	INMUEBLES	753.535.803,79
414595	OTROS INGRESOS	391.265.109,80
418095	OTROS	138.520.375,00
419595	OTROS	378.143.285,21
510310	BANCOS	284.384.215,00
510395	OTROS CREDITOS	163.289.475,45
510425	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO BOCEA	59.906.845,00
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	4.475.150.761,64
511512	SERVICIOS BANCARIOS	3.337.051,02
511595	OTROS	169.495.082,17
511805	NOTARIALES	6.634.974,00
511810	REGISTRO MERCANTIL	2.279.500,00
512001	SALARIO INTEGRAL	4.927.046.822,00
512002	SUELDOS	2.522.785.664,00
512003	HORAS EXTRAS	3.737.682,00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	9.397.196,00
512006	CESANTIAS	226.207.429,00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	23.525.270,00
512008	PRIMA LEGAL	222.922.971,00
512010	VACACIONES	349.762.544,00
512015	BONIFICACIONES	300.000.000,00
512016	INDEMNIZACION	27.766.934,00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	458.987.300,00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	7.548.000,00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	23.571.189,00

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CÓDIGO DE
COMERCIO

DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2022

512030	APORTES POR SALUD	361.168.100,00
512031	APORTES POR PENSIONES	714.660.624,00
512033	DE REPRESENTACIÓN	117.913.853,00
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	101.620.717,00
512505	A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE DEUD	54.067.785,13
513010	JUNTA DIRECTIVA	191.850.000,00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	136.417.428,00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	68.247.690,00
513095	OTROS	1.498.602.944,05
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	60.207,20
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1.042.644.533,84
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	102.437.758,99
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	703.021.014,00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	112.456.020,00
515520	VIDA COLECTIVA	117.537.580,44
515595	OTROS	50.268.479,01
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	8.731.348,22
516010	EQUIPO DE OFICINA	28.255.380,04
516020	VEHÍCULOS	24.839.308,00
516060	EDIFICACIONES	84.506.261,00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	150.000,00
517095	POR DETERIORO EN EL VALOR DE OTROS ACTIV	138.520.375,00
517506	VEHÍCULOS	56.366.163,32
517507	EDIFICIOS	112.830.399,00
517510	EQUIPO DE OFICINA	28.230.569,84
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	157.754.537,39
517800	DEPRECIACION DE PPE POR DERECHOS DE USO	46.386.029,42
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	475.758.629,38

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2022

NIT	NOMBRE	VALOR
19220244	BECERRA MEDINA JAIME	1.160.250
222222222	CUANTIAS MENORES	228.150
830019522	ARMADILLO LTDA.	419.900
830081427	TAKAMI LTDA	658.820
860038473	CLUB DE BANQUEROS	694.434
860076919	CREPES & WAFFLES S.A.	1.312.000
900477874	INVERSIONES DE LOS ANTICUARIOS	273.000
900591797	PALEB S.A.S.	278.065
901123046	RESTAURANTE OAK	370.000
	TOTAL	5.394.619

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446
DEL CÓDIGO DE COMERCIO
BIENES A TITULO GRATUITO AÑO 2022
(En miles de Pesos)

CEDULA	NOMBRE	VALOR
830504284	FUNDACIÓN CATALINA MUÑOZ	16.875,00
TOTAL		16.875,00

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

(i) Pagos a Directivos

Durante el período enero-diciembre de 2022, se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 700.086.

(ii) Pagos realizados por publicidad y divulgación

Durante el período enero-diciembre de 2022, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 136.946.

(iii) Pagos por relaciones públicas

Durante el período enero-diciembre de 2022, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 5.395.

(iv) Transferencias a título gratuito

Durante el período enero-diciembre de 2022, la Titularizadora Colombiana realizó transferencias a título gratuito por \$ 16.875 a la Fundación Catalina Muñoz.

(v) Bienes y obligaciones en el exterior

Al cierre de diciembre de 2022, la Titularizadora Colombiana posee en el exterior una cuenta bancaria por un monto de \$ 517.492.

**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 Director 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 las Universalidades presentados con corte 31 de diciembre de 2021, 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 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 2022 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 siete (07) de marzo de 2023.



Andrés Lozano Umaña
Representante legal



Wilson Alvaro Acevedo
Director 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 2022.

La presente certificación se expide a los veintitrés días (23) del mes de febrero del año 2023.



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 2022 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 2022, 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 2022.

La presente certificación se expide a los veintitrés días (23) del mes de febrero del año 2023.



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 2022

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 2022 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.

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la auditoría interna de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2022 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, tanto de la Compañía como de las Universalidades que administra no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2022.

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 2022, 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 2 de marzo del 2023.

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 2022. 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 2022.



HAYDER FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ

Revisor Fiscal

T.P. 185306 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo del 2023