



INFORME DE GESTIÓN DE FIN DE EJERCICIO 2024

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

FEBRERO DE 2025

Datos Básicos del Emisor

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

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

Alcance

La Titularizadora Colombiana ha preparado el presente Informe correspondiente al año 2024, con el fin de informar sobre la evolución del negocio, la situación económica, administrativa y jurídica, así como el marco corporativo de la Sociedad y los resultados financieros del periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 47 de la Ley 222 de 1995, modificada por el artículo 1° de la Ley 603 de 2000, así como de las demás normas que complementen y/o modifiquen los requisitos mínimos del Informe de Gestión. De igual manera, el Informe incorpora los lineamientos señalados en las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 para la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y el Informe Periódico de Fin de Ejercicio, respectivamente, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y de las normas que los complementen y/o adicionen para las sociedades titularizadoras, así como la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo (Capítulo de Análisis del Gobierno Corporativo).

Introducción

El 2024 se consolidó como un año de transición económica, marcado por la necesidad de equilibrar reformas estructurales y medidas de reactivación económica, en un entorno global aún desafiante. Aunque las tensiones inflacionarias comenzaron a moderarse, los efectos de eventos como el Fenómeno del Niño y las tensiones geopolíticas mantuvieron cierta incertidumbre en los mercados internacionales.

A nivel local, el Banco Central logró reducir las tasas de intervención de manera gradual, lo que contribuyó a un ligero repunte en la demanda interna. Sin embargo, este impulso fue limitado por la lenta recuperación de la inversión privada y la incertidumbre generada por los cambios en las políticas económicas. En el sector productivo, la construcción y el comercio comenzaron a mostrar signos de recuperación, gracias al aumento en la

inversión pública y a la implementación de incentivos específicos. Por otro lado, el sector inmobiliario, que en 2023 sufrió una contracción significativa, experimentó una leve recuperación impulsada por nuevas políticas que facilitaron el acceso a la vivienda para sectores de ingresos medios y bajos.

El mercado laboral mostró un desempeño positivo con una reducción sostenida en los índices de desempleo. El aumento del salario mínimo y el crecimiento de las remesas fueron factores clave para la reactivación del consumo, aunque el poder adquisitivo aún se vio afectado por los rezagos inflacionarios. Los programas dirigidos a mitigar los efectos del cambio climático y a enfrentar las consecuencias del Fenómeno del Niño destacaron como una prioridad en la agenda gubernamental. Aunque el impacto de estos esfuerzos fue mixto, marcaron un paso hacia una mayor resiliencia frente a fenómenos externos.

En resumen, el 2024 dejó un balance mixto: avances significativos en la estabilización económica y en el empleo contrastaron con desafíos persistentes en inversión y confianza empresarial. A pesar de ello, el año cerró con señales de una recuperación lenta, pero sostenida, que sentó las bases para un 2025 con perspectivas más optimistas.

Por último, las emisiones realizadas por la Titularizadora a lo largo del año 2024 le permitieron destacar en el mercado de emisores, participando en el 23% del monto emitido en renta fija a través de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). En un año récord en número de emisiones para la historia de la Titularizadora, se realizaron siete (7) emisiones, cuatro (4) sobre créditos de vehículos TIV V-7, TIV V-8, TIV V-9 y TIV V-10 y tres (3) emisiones hipotecarias, TIPS Pesos N-22, TIPS Pesos N-23 y TIPS Pesos N-24, las cuales tuvieron como originadores a Davivienda y BBVA en las titularizaciones hipotecarias y a Finanzauto S.A., Banco Santander de Negocios Colombia y a Banco Finandina S.A. en las de créditos de vehículos, dando muestra del compromiso de la Compañía con la búsqueda de alternativas de inversión para el mercado colombiano en tiempos de volatilidad, incertidumbre y bajo monto emitido de renta fija en la BVC.

Entorno Económico

Mercados Internacionales

Durante el año 2024, se consolidaron algunas de las tendencias iniciadas en 2023, aunque con ciertos cambios significativos en el panorama global. La relajación de las políticas monetarias en países desarrollados fue una de las principales características del año, con bancos centrales como la Reserva Federal y el Banco Central Europeo iniciando ciclos de reducción de tasas de interés durante el segundo trimestre, lo que ayudó a estabilizar los mercados financieros. Sin embargo, la incertidumbre derivada de tensiones geopolíticas persistentes, como el conflicto entre Rusia y Ucrania, o el conflicto entre Israel y Palestina, las elecciones presidenciales en EE. UU., así como desafíos económicos en China, mantuvieron la volatilidad en los activos financieros.

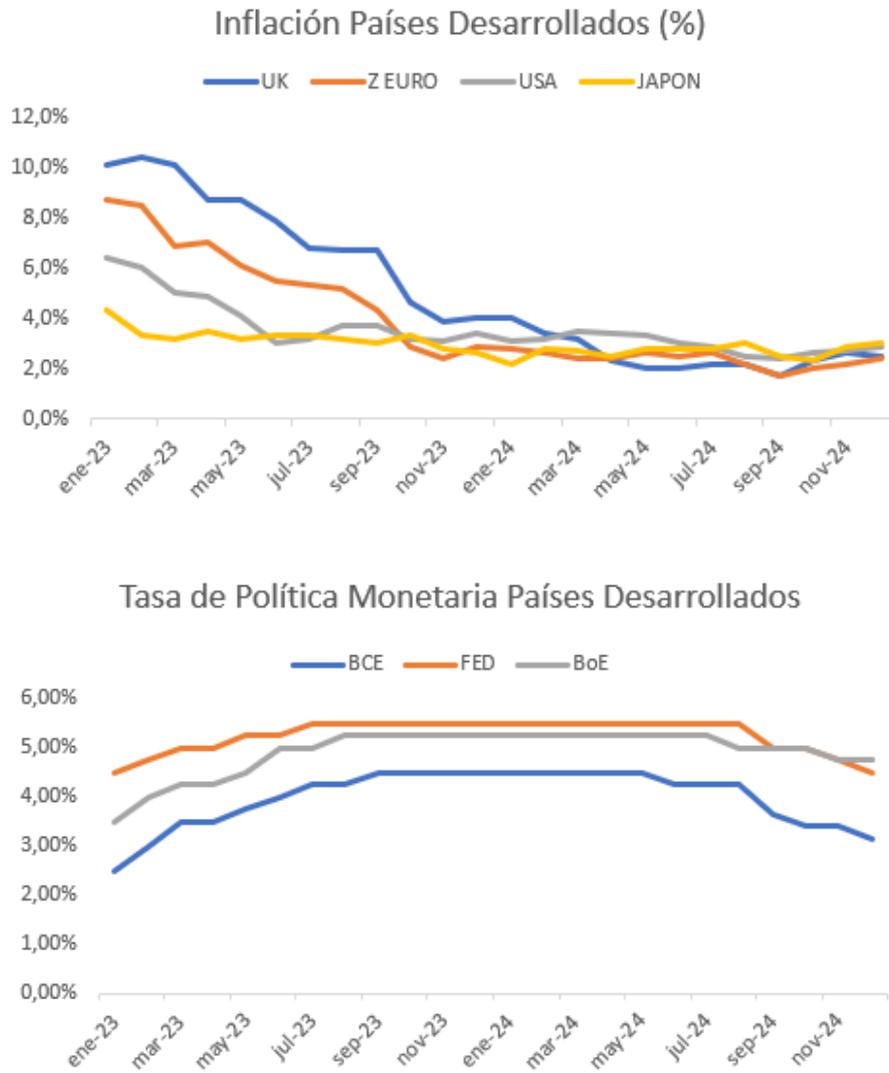
Fue destacable la normalización continua del comercio internacional, impulsada en gran medida por la estabilización de las cadenas de suministro globales. La economía china, aunque enfrentó retos estructurales como la deuda elevada y un sector inmobiliario debilitado, mostró un crecimiento moderado gracias a políticas de estímulo interno. Este contexto permitió mantener una oferta sólida de bienes y servicios, lo que contribuyó al proceso desinflacionario global, beneficiando a los consumidores y reduciendo las presiones sobre los precios.

A lo largo del año, el rendimiento del bono del Tesoro americano a 10 años fluctuó hasta 110 puntos básicos, impulsado por cambios en las expectativas sobre la tasa de interés de la Reserva Federal (FED). A comienzos de 2024, el mercado anticipaba hasta seis recortes de 25 puntos básicos en la tasa de referencia. Sin embargo, solo se concretaron un recorte de 50 puntos básicos y dos de 25 puntos.

En el último trimestre del año, el Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC) adoptó un tono menos expansivo, lo que llevó a un fuerte aumento en el rendimiento del bono a 10 años, que pasó de 3.6% a 4.5%. Este ajuste generó un efecto contagio, impulsando al alza las tasas de interés en la Eurozona, Asia y América Latina.

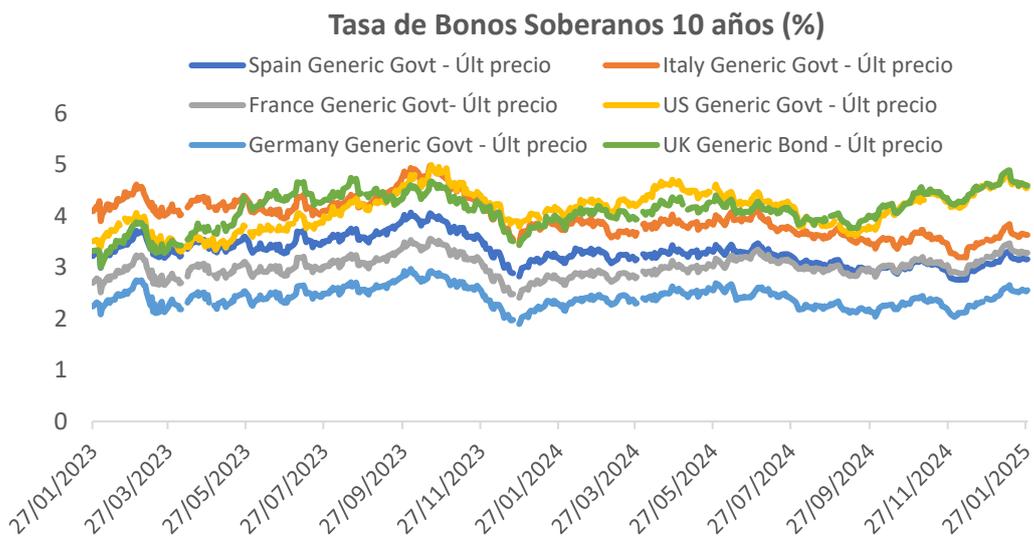
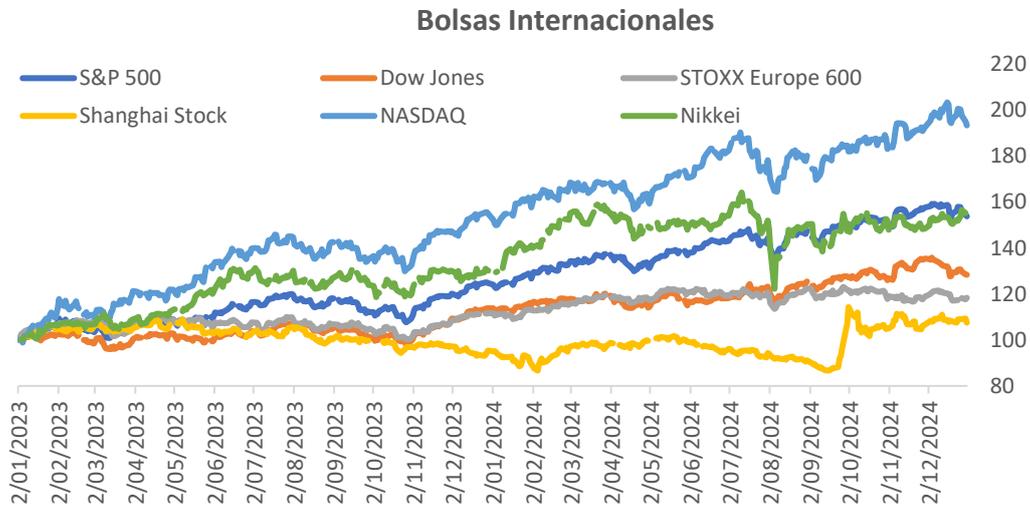
A pesar de las reducciones de tasas menores a las inicialmente esperadas, se generó un entorno más favorable para la inversión, especialmente hacia el cierre del año, cuando los mercados comenzaron a anticipar un crecimiento más sólido para 2025. En los mercados bursátiles, los índices de países desarrollados tuvieron un desempeño positivo, reflejando el optimismo sobre la estabilización económica y el impacto de innovaciones tecnológicas, como la inteligencia artificial, que siguieron transformando la productividad global. Sin embargo, el índice chino mostró un comportamiento más modesto, afectado por las restricciones internas y una recuperación económica más lenta de lo esperado. A pesar de esto, el dinamismo global permitió cerrar el año con perspectivas alentadoras para los años venideros.

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



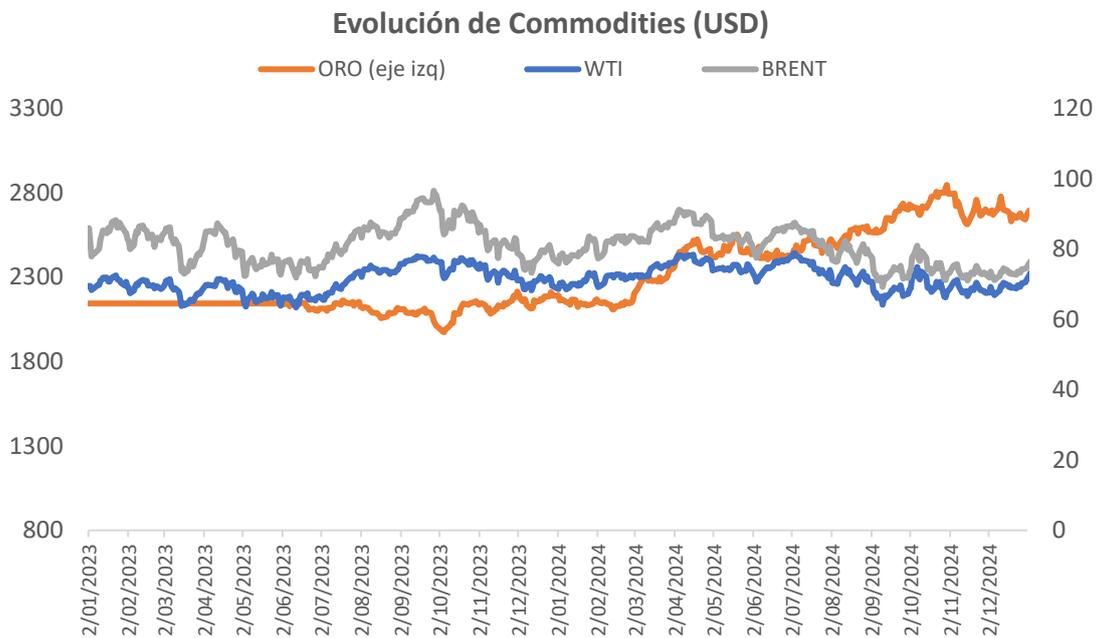
Fuente: Bloomberg

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



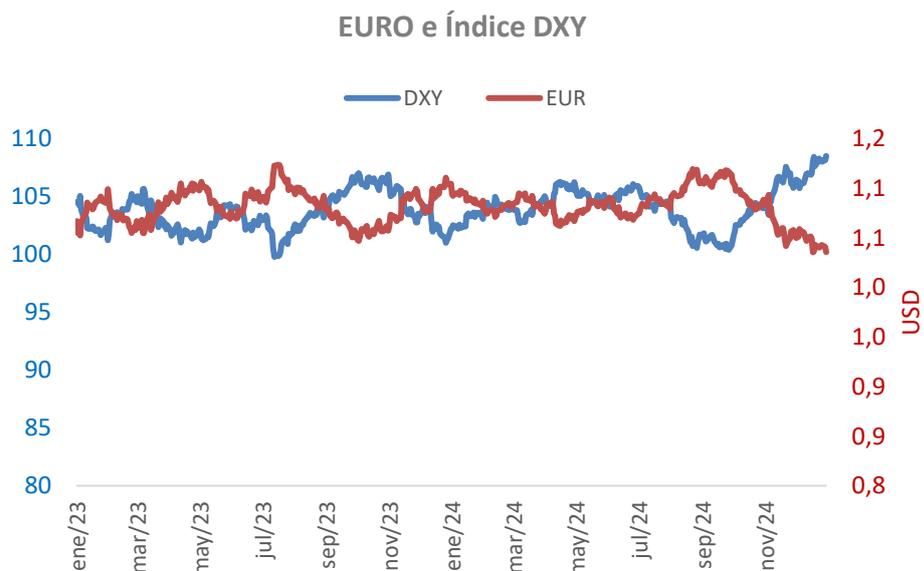
Fuente: Bloomberg

En 2024, los *commodities* mostraron menor volatilidad frente a 2023. El petróleo fluctuó moderadamente, influido por factores geopolíticos y expectativas económicas globales más estables. En contraste, el precio del oro aumentó durante gran parte del año, consolidándose como activo refugio ante episodios de incertidumbre, aunque su alza fue más moderada hacia el cierre del año debido a una mayor estabilidad económica global.

GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES


Fuente: Bloomberg

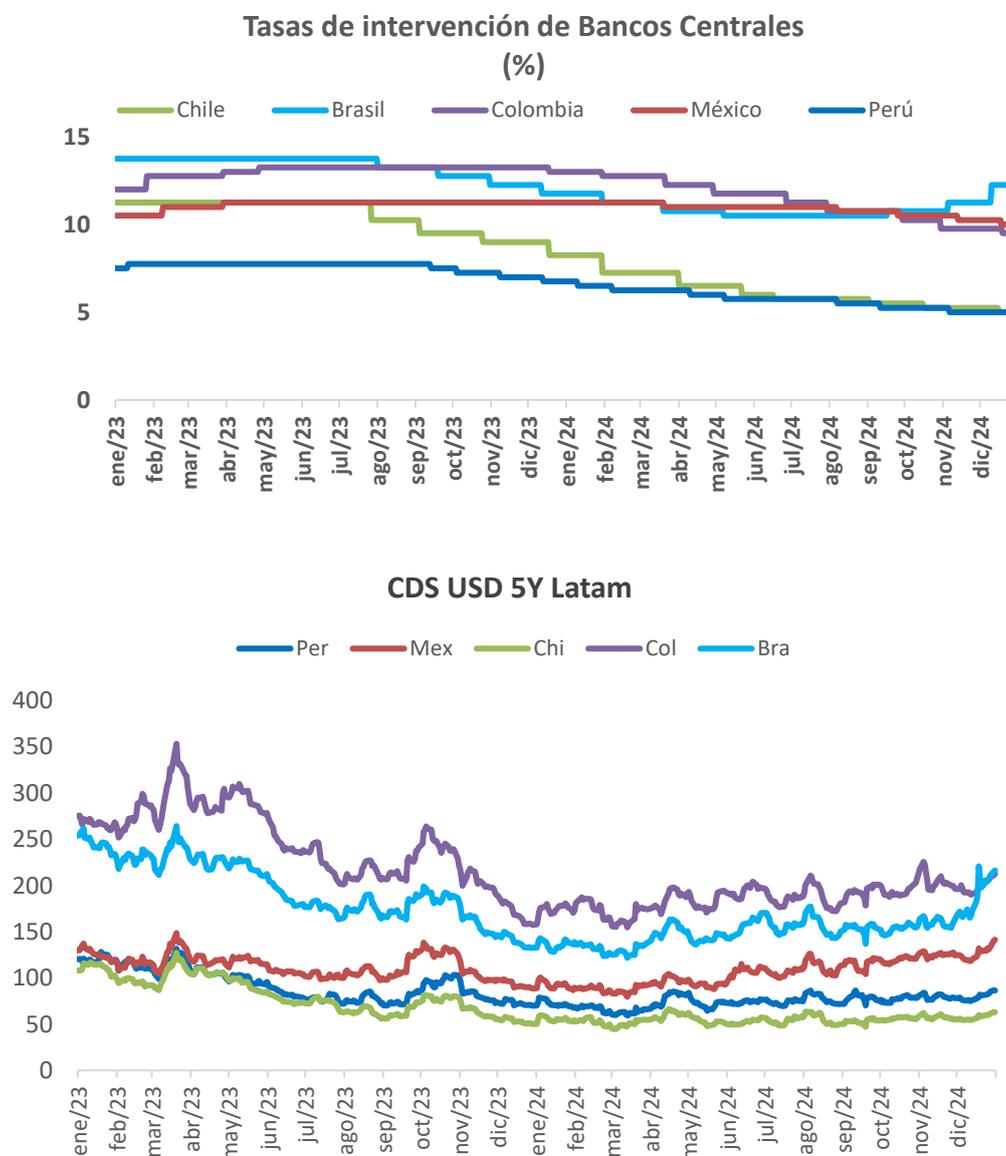
El dólar mostró un fortalecimiento progresivo, especialmente hacia finales del año, en contraste con las expectativas iniciales de recortes en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal. Este comportamiento generó una presión sobre monedas como el Euro, la Libra y el Yen.

GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY


Fuente: Bloomberg

Los bancos centrales de mercados emergentes en Latinoamérica continuaron con la reducción de tasas, respaldados por una inflación más controlada y la necesidad de estimular economías aún debilitadas. Las primas de riesgo de la región mostraron una mejora notable con respecto a 2023, reflejando mayor confianza de los inversionistas y menor percepción de incertidumbre en los mercados locales. La excepción fue Brasil, que por presiones inflacionarias y por problemas fiscales comenzó a subir sus tasas de intervención en septiembre, con una afectación en la percepción de riesgo medida por los CDS.

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



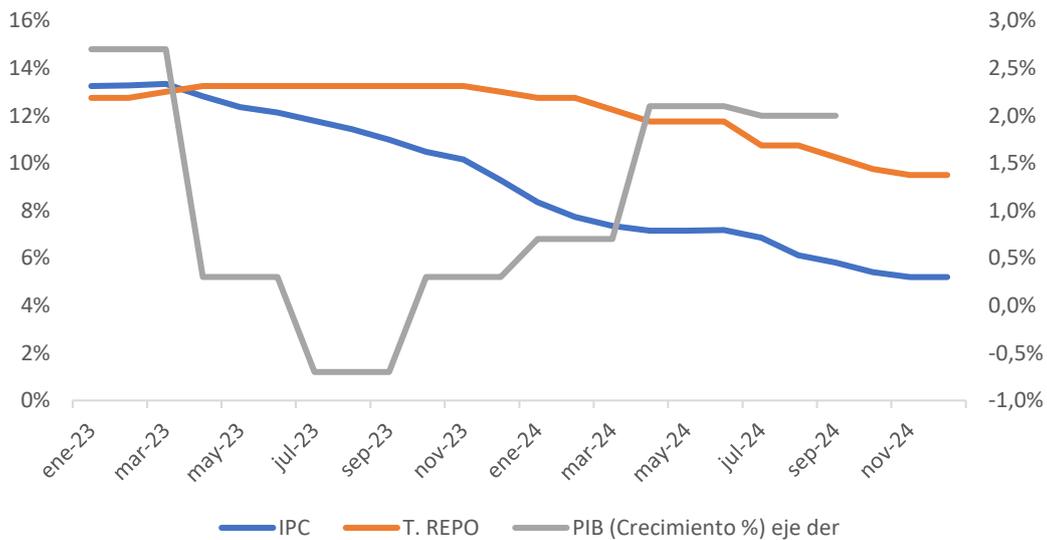
Fuente: Bloomberg

Mercados Nacionales

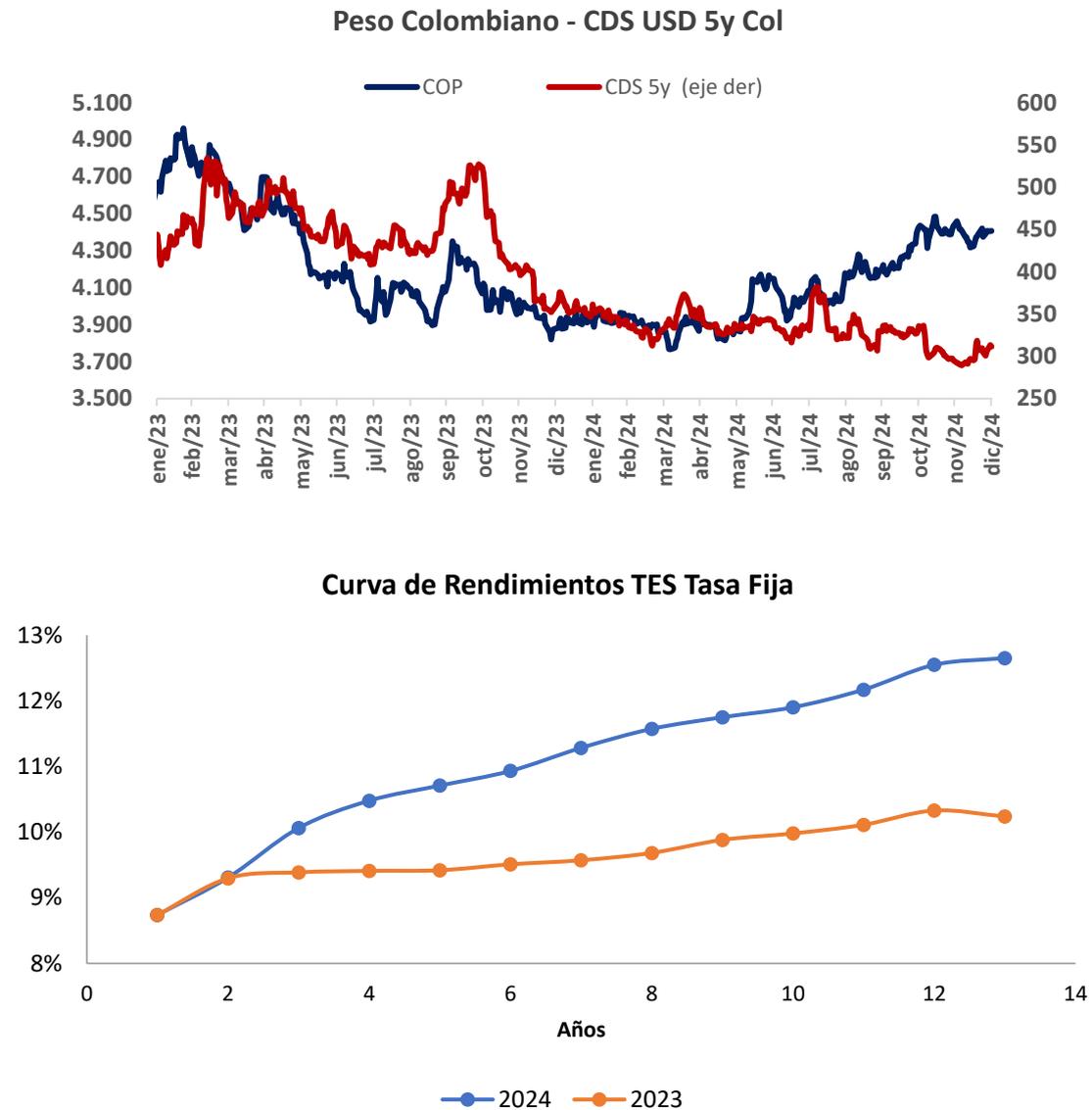
En el mercado local, durante el año 2024 se observó una recuperación en la economía en comparación al año 2023. Aunque el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) mostró signos de recuperación gradual, otros indicadores, como las ventas minoristas y la producción industrial, evidenciaron todavía una dinámica lenta. La inflación, aunque continuó siendo un desafío significativo, presentó una tendencia a la baja más marcada en comparación con el año anterior, lo que permitió al Banco de la República iniciar un proceso cauteloso de flexibilización de su política monetaria, aunque aún lejos de adoptar un enfoque expansivo.

En el ámbito político, los pronunciamientos de miembros del Gobierno y las propuestas de reformas presentadas por el Ejecutivo al Legislativo mantuvieron un ambiente de incertidumbre y volatilidad, en línea con lo observado en 2023.

GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO



Fuente: Bloomberg

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


Fuente: Bloomberg

Por su parte, las tasas de la deuda pública aumentaron en promedio 190 puntos básicos con respecto a los niveles de diciembre de 2023, mostrando un empinamiento en la curva de rendimientos. Aunque gran parte de este incremento estuvo ligado al comportamiento del bono del Tesoro americano, otros factores locales también jugaron un papel clave. Entre ellos, se destacan la preocupación por el bajo recaudo tributario, el posible incumplimiento de la regla fiscal, las presiones inflacionarias derivadas del aumento del salario mínimo y la incertidumbre sobre el Presupuesto General de la Nación (2024-2025). Todo esto ha provocado una salida de inversionistas extranjeros y, en consecuencia, desvalorizaciones y mayor volatilidad en la renta fija colombiana.

En cuanto al sector financiero, los ajustes al CFEN implementados en el segundo semestre de 2023 se mantuvieron durante el 2024. Lo anterior, sumado con la baja dinámica de

originación de los establecimientos de crédito y la amplia liquidez, permitió que los spreads corporativos se redujeran y se mantuvieran bajos a lo largo del año, siendo aprovechados por los emisores en el mercado primario.

En relación con la divisa, el peso colombiano tuvo un mejor comportamiento frente al año 2023 dadas las mejores condiciones en el mercado externo y el mayor apetito de riesgo, así como por el precio del petróleo el cual se mantuvo alto la mayor parte del año. El mayor apetito por riesgo también se reflejó en una menor prima de riesgo, terminando el año en el nivel más bajo del año.

A través de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), las emisiones de Renta Fija continuaron con un débil desempeño por las elevadas tasas de interés. En el año sumaron 4.8 billones, siendo un 48% superiores a las de 2023, pero un 54% inferiores a las de 2021. El *bid-to-cover* promedio fue de 1,61 y durante el año acudieron 15 emisores.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

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

TIN Títulos Inmobiliarios

TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista tener títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tiene derecho a percibir ingresos por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad también proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista: (i) Inversión en inmuebles estabilizados; (ii) distribución de rendimientos mensual; (iii) rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador; (iv) equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y (v) sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Libranza TIL

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

Cartera Comercial TER

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

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por Originadores Bancarios y No Bancarios. Los títulos senior tienen un vencimiento contractual de 5 años y pueden incluir una estructura de compras sucesivas que permite temporalmente hacer 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 han logrado colocar exitosamente las emisiones que se detallan en el Gráfico No. 8, cuyos montos por línea de producto se muestran en el Cuadro No. 1, con una composición por tramos especificada en el Cuadro No. 2.

GRÁFICO 8. HISTÓRICO DE EMISIONES TC



2006

TIPS UVR
 E8 \$809mm
TIPS Pesos
 E1 \$268mm
 E2 \$355mm

2007

TIPS UVR
 E9 \$313mm
TIPS Pesos
 E3 \$334mm
 E4 \$378mm
 E5 \$312mm

2008

TIPS UVR
 E10 \$238mm
TIPS Pesos
 E6 \$208mm
 E7 \$370mm
 E8 \$385mm
 E9 \$401mm

2009

TIPS Pesos
 E10 \$505mm
 E11 \$443mm
 E12 \$386mm
 E13 \$246mm

2010

TIPS UVR
 E11 \$181mm
 E12 \$360mm
 E13 \$345mm
TIPS Pesos
 E14 \$518mm
 E15 \$614mm
 E16 \$2.4bn

2011

TIPS Pesos
 N1 \$239mm
 N2 \$303mm
 N3 \$379mm

2012

TIPS Pesos
 N4 \$385mm
 N5 \$399mm
 N6 \$382mm

2013

TIPS Pesos
 N7 \$428mm

2014

TIPS Pesos
 N8 \$154mm
 N9 \$503mm
 N10 \$359mm

2015

TIPS UVR
 U1 \$435mm
TIPS Pesos
 N11 \$374mm
TIL Pesos
 L1 \$15mm

2016

TIPS Pesos
 N12 \$413mm
 N13 \$353mm
TIS Pesos
 H1 \$46mm
TER IPC
 R1 \$234mm

2017

TIPS UVR
 U2 \$274mm
TIPS Pesos
 N14 \$423mm
 N15 \$456mm
 N16 \$385mm
TIL Pesos
 L2 \$123mm

2018

TIPS UVR
 U3 \$506mm
TIPS Pesos
 N17 \$315mm
TIL Pesos
 L3 \$102mm
TIS Pesos
 H2 \$48mm
Tin
 \$163mm

2019

TIPS UVR
 U4 \$355mm
TIPS Pesos
 N18 \$361mm
 N19 \$407mm
 N20 \$457mm
TIV
 V1 \$100mm

2020

TIL Pesos
 L4 \$88mm
Tin
 \$100mm

2021

TIPS Pesos
 N21 \$326mm
TIPS UVR
 U5 \$242mm
TIV
 V2 \$51mm

2022

TIPS UVR
 U6 \$40mm
TIV
 V3 \$66mm

2023

TIV
 V5 \$63mm
 V6 \$169mm

2024

TIPS Pesos
 N22 \$315mm
 N23 \$201mm
 N24 \$318mm

V4 \$75mm

TIV

V7 \$130mm

V8 \$100mm

V9 \$125mm

V10 \$100mm

Fuente: Elaboración propia TC

CUADRO 1. SALDO EMITIDO Y SALDO ACTUAL DE PAGO DE TÍTULOS (CIFRAS EN BILLONES DE PESOS)

Producto	Saldo Emitido	Saldo Actual
Hipotecario	24.68	2.13
Libranza	0.33	0.00
Comercial	0.23	0.01
Vehículos	0.98	0.57
Inmobiliario	0.26	0.26
Total	26.48	2.98

Fuente: Elaboración propia TC

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

Emisión	A	B	MZ	C	Total
UVR U-1	0	30,622	26,658	3,500	60,780
UVR U-2	21,572	39,701	7,543	4,963	73,779
UVR U-3	119,603	0	18,054	7,094	144,751
UVR U-4	90,730	47,100	6,090	3,905	147,825
UVR U-5	140,764	19,497	3,110	3,732	167,103
UVR U-6	31,099	5,258			36,356
PESOS H-1	0	4,053			4,053
PESOS H-2	5,963	7,855			13,818
PESOS N-7		0	3,962	4,076	8,039
PESOS N-9		14,203	3,676	2,483	20,362
PESOS N-10	0	5,995	5,299		11,294
PESOS N-11	0	14,033	7,342		21,375
PESOS N-12	0	35,797			35,797
PESOS N-13	6,243	38,832			45,075
PESOS N-14	2,685	44,881	5,428		52,994
PESOS N-15	0	45,041	6,701	2,234	53,975
PESOS N-16	5,285	37,681	6,785	1,884	51,635
PESOS N-17	7,500	30,788	6,004	1,539	45,832
PESOS N-18	91,555	4,070	1,785	1,785	99,195
PESOS N-19	104,553	5,067	5,000	2,000	116,619
PESOS N-20	112,415	0	4,950	2,250	119,615
PESOS N-21	123,280	23,772			147,052
PESOS N-22	181,353	19,035			200,388
PESOS N-23	154,091	14,975			169,067
PESOS N-24	254,266	26,500			280,765
TER IPC R-1	0	13,337			13,337

TIN	263,025			263,025
TIL Pesos L-4	0	0	864	864
TIV V-2	0	551	1,000	1,551
TIV V-3	0	7,319	520	7,839
TIV V-4	3,381	16,800		20,181
TIV V-5	22,817	13,291		36,108
TIV V-6	48,916	49,014		97,930
TIV V-7	75,066	39,000		114,066
TIV V-8	51,786	20,000		71,786
TIV V-9	97,300	23,681		120,981
TIV V-10	80,000	20,000		100,000
	2,095,247	717,750	118,386	43,829
				2,975,212

Fuente: Elaboración propia TC

RESUMEN DE LAS EMISIONES 2024

En 2024 las condiciones de mercado fueron, en general, más favorables que en 2023 para la realización de emisiones a tasa fija por factores como la política monetaria expansiva, el proceso desinflacionario, la menor presión de captaciones de los establecimientos de crédito y la abundante liquidez en los portafolios de inversión. La discusión y posterior aprobación de la reforma pensional afectó la participación del segmento de fondos de pensiones en algunas emisiones. Sin embargo, las buenas condiciones de mercado y la necesidad de diversificación de los inversionistas permitieron la realización de un número récord de emisiones, con una marcada actividad sobre todo en el segundo semestre del año y siendo relevante la reactivación de las emisiones hipotecarias a tasa fija de mayor monto.

A lo largo del año se hicieron siete (7) emisiones de contenido crediticio, en los meses de marzo, junio, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

En cuanto a las emisiones hipotecarias, la primera emisión fue la TIPS Pesos N-22 en el mes de marzo, con cartera originada por Banco Davivienda. Como aspecto a resaltar, es la primera vez que se incluyó en una emisión el leasing habitacional:

CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-22

	Cartera / Leasing	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS Pesos N-22	\$ 315.000	\$ 286.650	\$ 28.350	\$ 315.000

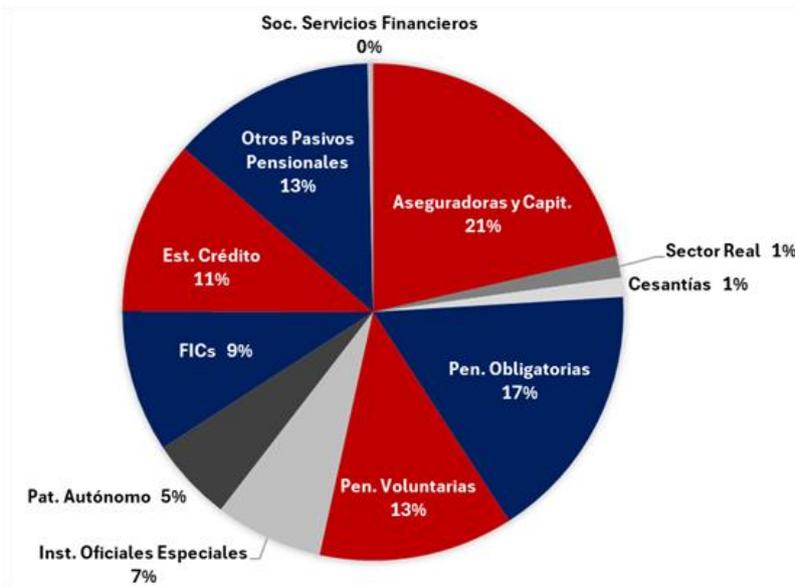
Fuente: Elaboración propia TC. * Cifras en Millones de pesos

La serie A tuvo una calificación AAA por BRC Ratings – S&P y se hizo por libro de ofertas a través de la Bolsa de Valores de Colombia en el mercado principal. En esta ocasión, el libro se modificó y se introdujo discrecionalidad en la adjudicación para poder ofrecer a los inversionistas la posibilidad de tener el control del límite de adjudicación en la

emisión. El monto máximo ofrecido de la Serie A fue de \$286.650 millones. Se tuvo un *bid-to-cover* de 1,18, respecto al monto ofrecido y la tasa de corte fue 10,90% EA. Se colocaron títulos subordinados por \$28.230 millones, para un total emitido de \$315.000 Millones.

En esta emisión las aseguradoras tuvieron la mayor participación en las adjudicaciones (21%), seguidas por los fondos de pensiones y cesantías (17%), pensiones voluntarias y pasivos pensionales (cada uno con el 13%) y establecimientos de crédito (11%), entre otros.

GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N22 SERIE A



Fuente: Elaboración propia TC.

Por su parte, la emisión TIPS Pesos N-23 se hizo en el mes de julio y contó con la participación de BBVA como originador.

Cuadro 4. Resumen Emisión TIPS Pesos N-23

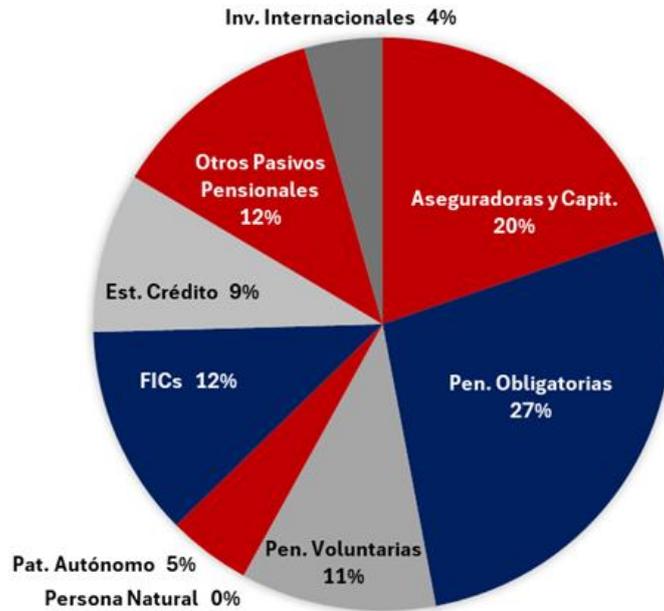
	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS Pesos N-23	\$ 200.880	\$ 182.801	\$ 18.079	\$ 200.880

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

La serie A tuvo una calificación AAA por BRC Ratings – S&P y se hizo por libro de ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto máximo ofrecido de la Serie A fue de \$364.000 millones. La demanda fue de \$182.801 millones, con lo cual el *bid-to-cover* fue de 0,50, respecto al monto máximo y la tasa de corte fue 11,65% EA. Adicionalmente, se colocaron títulos subordinados por \$18.079 millones, para un monto emitido total de \$200.880 millones de pesos.

En esta emisión la mayor participación la tuvieron los fondos de pensiones (27%), seguidos por aseguradoras (20%) y en tercer lugar fondos de inversión colectiva y pasivos pensionales, (cada uno con el 12%), entre otros. Vale la pena resaltar la participación de un inversionista internacional por primera vez en el título senior y la venta en primario por primera vez de una porción de los títulos subordinados.

GRÁFICO 10. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N23 SERIE A



Fuente: Elaboración propia TC.

La tercera emisión hipotecaria del año fue la emisión TIPS Pesos N-24, la cual volvió a contar con Davivienda como originador e incluyó cartera hipotecaria y leasing habitacional:

Cuadro 5. Resumen Emisión TIPS Pesos N-24

	Cartera / Leasing	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS Pesos N-24	\$ 318.135	\$ 289.503	\$ 28.632	\$ 318.135

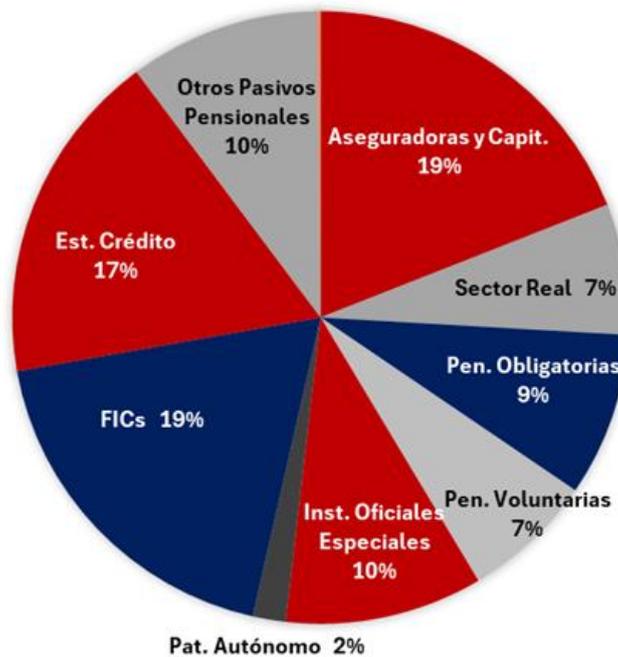
Fuente: Elaboración propia TC. *Cifras en Millones de Pesos

La serie A de esta emisión fue calificada AAA por BRC Ratings – S&P y se hizo por libro de ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. Para ajustarse a los requerimientos de demanda de los inversionistas, se estructuraron dos (2) series A: la serie A1 con vencimiento a cinco (5) años y duración corta, y la serie A2 a 15 años y mayor duración por ser secuencial. Adicionalmente se modificó el libro de ofertas teniendo un monto base ofrecido de \$273.000 millones y un monto adicional de adjudicación de \$91.000 millones, en caso de presentarse demanda adicional. La serie A1 tuvo una demanda de \$112.003 millones, un *bid to cover* de 1,06 y una tasa de corte de 10,40%. Por su parte, la Serie A2 tuvo una demanda de \$200.500 millones, un *bid to cover* de 1,20

y una tasa de corte de 10,78% EA. Se colocaron títulos subordinados por \$28.632 millones para un total de \$318.135 millones emitidos.

En esta emisión se logró una diversificación importante de inversionistas con adjudicaciones a muchos segmentos: las aseguradoras y fondos de inversión colectiva tuvieron la mayor participación (cada uno con el 19%), seguidos de establecimientos de crédito (17%) y pasivos pensionales e instituciones oficiales especiales (cada uno con el 10%). También participaron de forma importante los fondos de pensiones obligatorios (9%) y voluntarios (7%) y el sector real (7%).

GRÁFICO 11. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N24 TÍTULO A



Fuente: Elaboración propia TC

Por otro lado, a lo largo del año se hicieron cuatro (4) emisiones TIV con cartera de vehículos, consolidando este instrumento en varios portafolios de inversión y aportando diversificación a los inversionistas y fondeo a los originadores.

La primera emisión TIV del año fue la TIV V-8 con cartera originada por Finanzauto, la cual se hizo en el mes de junio:

Cuadro 6. Resumen Emisión TIV V-8

	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-8	\$ 100.000	\$ 80.000	\$ 20.000	\$ 100.000

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

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$80.000 millones, el *bid to cover* de la serie A fue 1,0 y la tasa de corte 11,50% EA. De igual forma, se colocaron títulos subordinados por \$20.000 millones para un total de \$100.000 millones de pesos. En esta emisión el 100% de los inversionistas fueron fondos de inversión colectiva.

La segunda emisión TIV del año fue la TIV V-7 en el mes de septiembre, con cartera de Banco Finandina S.A. BIC:

Cuadro 7. Resumen Emisión TIV V-7

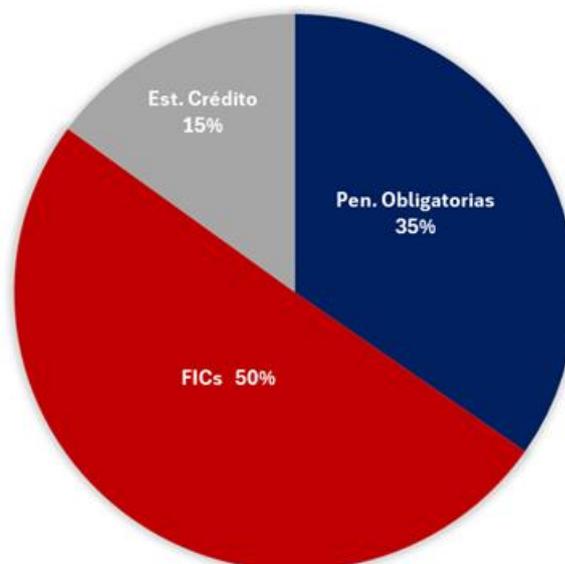
	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-7	\$ 130.000	\$ 91.000	\$ 39.000	\$ 130.000

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

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$91.000 millones, el *bid to cover* de la serie A fue 1,14 y la tasa de corte 11,10% EA. Por otro lado, se colocaron títulos subordinados por \$39.000 millones para un total de \$130.000 millones de pesos.

En cuanto a los segmentos de inversionistas la mayor participación la tuvieron los fondos de inversión colectiva (50%), seguidos por pensiones obligatorias (35%) y establecimientos de crédito (15%).

GRÁFICO 12. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIV V-7 SERIE A



Fuente: Elaboración propia TC.

En esta estructura también se contó con un *swap* implícito que permitió emitir un título A tasa fija, atendiendo la preferencia de los inversionistas, a partir de cartera denominada

en IBR. El título A no tiene riesgo de base debido a un mayor porcentaje de subordinación, a la prelación de pagos y a la cobertura que proporcionan los títulos subordinados, los cuales sí están indexados a la IBR.

La tercera emisión TIV fue la TIV V-9 en el mes de noviembre, cuyo originador fue Banco Santander de Negocios Colombia S.A., entidad que titularizó cartera por primera vez:

Cuadro 8. Resumen Emisión TIV V-9

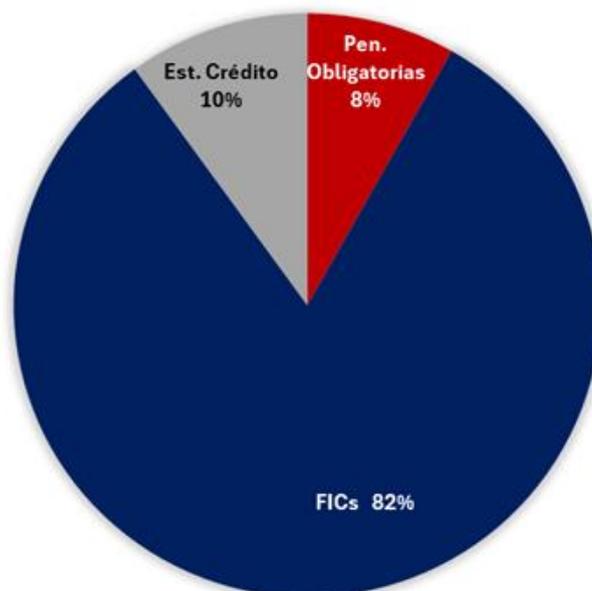
	Cartera	Títulos Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-9	\$ 125.000	\$ 100.000	\$ 25.000	\$ 125.000

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

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. En esta emisión, el monto ofrecido de la serie A fue de \$80.000 millones. La demanda de la serie A fue de \$122.000 millones, para un *bid to cover* de 1,52. Se adjudicaron \$100.000 millones a una tasa de corte de 10,70% EA. Adicionalmente, se colocaron títulos subordinados por \$25.000 millones para un total de \$125.000 millones de pesos.

En cuanto a los segmentos de inversionistas la mayor participación la tuvieron también los fondos de inversión colectiva (82%), seguidos por establecimientos de crédito (10%) y pensiones obligatorias (8%).

GRÁFICO 13. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIV V-9 SERIE A



Fuente: Elaboración propia TC.

Finalmente, en el mes de diciembre se emitió la TIV V-10, nuevamente con cartera originada por Finanzauto:

Cuadro 9. Resumen Emisión TIV V-10

	Cartera	Título Serie A	Títulos Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-10	\$ 100.000	\$ 80.000	\$ 20.000	\$ 100.000

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

La emisión se colocó a través de libro de ofertas por la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto ofrecido de la serie A fue de \$80.000 millones, la demanda fue de \$90.000 millones, para un *bid to cover* de la serie A de 1,13. La tasa de corte fue 10,70% EA. De igual forma, se colocaron títulos subordinados por \$20.000 millones para un total de \$100.000 millones de pesos. En esta emisión el 100% de los inversionistas fueron fondos de inversión colectiva.

Con las siete (7) emisiones realizadas en el año, Titularizadora tuvo una participación del 23% de las emisiones de renta fija a través de la Bolsa de Valores, muy por encima del 9% promedio desde el año 2006, como puede verse a continuación:

GRÁFICO 14. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE LA BVC



Fuente: BVC, cálculos TC

La Titularizadora completó 81 emisiones en el mercado con un monto emitido superior a los \$27 billones de pesos, convirtiéndose en el mayor emisor en el mercado de valores colombiano.

 Tabla de Contenido

Datos Básicos del Emisor	2
Introducción	2
Entorno Económico.....	3
Mercados Internacionales	3
Mercados Nacionales	9
Descripción de las Emisiones	11
Lista de Gráficos.....	24
Lista de Cuadros.....	25
Glosario	27
Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación	34
I. Descripción del Objeto de Negocio	34
(I) Evolución del plan de Negocio	34
(II) Actividades económicas fuente de ingreso	34
(III) Condiciones Comerciales Competitivas	35
(IV) Nuevos Productos	35
(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual	36
(VI) Estacionalidad de Ingresos	36
(VII) Relación de la Propiedad intelectual	37
(VIII) Recurso Humano.....	37
(VIII) Gestión de Calidad	39
(IX) Comportamiento de las Emisiones de contenido crediticio y de la Cartera	40
(X) Prepagos de la Cartera	42
(XI) Mora de la Cartera	45
Bienes Recibidos en Pago	48
(XII) Administradores de Cartera Titularizada	50
(XIII) Titularización Inmobiliaria TIN	52
(XIV) Aspectos Tecnológicos Relevantes	57
(XV) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes	59
II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos	65
III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos	65
Gestión de Riesgo Estratégico.....	66
Gestión de Riesgo Operacional	75
Reporte de Gestión de Actividades de Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.....	76
Gestión de Riesgo ASG.....	76
Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez.....	77
Sistema de Control Interno – SCI Control Interno	83
Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero	88
I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación	88
II. Participación en el capital de la Titularizadora	88
III. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior	91
IV. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera	91
A. Variaciones materiales de los resultados de la operación	91
B. Cambios Materiales de Solvencia y Liquidez	93
C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales	93
D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance	94
V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado	94

A.	Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado	94
B.	Análisis cualitativo del Riesgo de Mercado.....	95
VI.	Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas.....	95
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.	96
Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable		97
Cuarta Parte - Anexos.....		140
Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2024		140
Anexo No. 1.1		141
Cambios materiales que hayan sucedido en los Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2024 entre el período cubierto por el presente Informe y la fecha en que se autorizó su divulgación al público		141
Anexo No.2		142
Certificaciones.....		142

Lista de Gráficos

[GRÁFICO 1. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACIÓN Y POLÍTICA MONETARIA EN LAS PRINCIPALES ECONOMÍAS](#)

[GRÁFICO 2. COMPORTAMIENTO DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES ACCIONARIOS Y BONOS SOBERANOS A 10 AÑOS](#)

[GRÁFICO 3. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE COMMODITIES](#)

[GRÁFICO 4. COMPORTAMIENTO DEL EURO Y EL ÍNDICE DXY](#)

[GRÁFICO 5. COMPORTAMIENTO DE LA POLÍTICA MONETARIA Y DE LOS CDS DE LAS ECONOMÍAS DE LATAM](#)

[GRÁFICO 6. CRECIMIENTO ECONÓMICO, INFLACIÓN Y TASA REPO](#)

[GRÁFICO 7. EVOLUCIÓN DEL PESO COLOMBIANO VS CDS 5Y Y CURVA DE RENDIMIENTO TES TASA FIJA](#)

[GRÁFICO 8. HISTÓRICO DE EMISIONES TC](#)

[GRÁFICO 9. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N22 SERIE A](#)

[GRÁFICO 10. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N23 SERIE A](#)

[GRÁFICO 11. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIPS PESOS N24 TÍTULO A](#)

[GRÁFICO 12. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIV V-7 SERIE A](#)

[GRÁFICO 13. PARTICIPACIÓN INVERSIONISTAS TIV V-9 SERIE A](#)

[GRÁFICO 14. PARTICIPACIÓN TC EN EMISIONES DE LA BVC](#)

[GRÁFICO 15. NÚMERO DE TRABAJADORES 2024](#)

[GRÁFICO 16. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA HIPOTECARIA](#)

[GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA](#)

[GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE VEHÍCULOS](#)

[GRÁFICO 19. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS](#)

[GRÁFICO 20. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR](#)

[GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.](#)

[GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DE LA MORA>90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.](#)

[GRÁFICO 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN](#)

[GRÁFICO 24. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO. TIN](#)

[GRÁFICO 25. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO. TIN](#)

[GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO](#)

[GRÁFICO 27. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN.](#)

[GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO](#)

[GRÁFICO 29. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA](#)

[GRÁFICO 30. MAPA DE RIESGOS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA](#)

[GRÁFICO 31. PARTES INTERESADAS](#)

[GRÁFICO 32. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD](#)

Lista de Cuadros

- [CUADRO 1. SALDO EMITIDO Y SALDO ACTUAL DE PAGO DE TÍTULOS \(CIFRAS EN BILLONES DE PESOS\)](#)
- [CUADRO 2. COMPOSICIÓN DEL SALDO DE LOS TÍTULOS. \(CIFRAS EN MM DE PESOS\)](#)
- [CUADRO 3. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-22](#)
- [CUADRO 4. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-23](#)
- [CUADRO 5. RESUMEN EMISIÓN TIPS PESOS N-24](#)
- [CUADRO 6. RESUMEN EMISIÓN TIV V-8](#)
- [CUADRO 7. RESUMEN EMISIÓN TIV V-7](#)
- [CUADRO 8. RESUMEN EMISIÓN TIV V-9](#)
- [CUADRO 9. RESUMEN EMISIÓN TIV V-10](#)
- [CUADRO 10. COMPOSICIÓN DE CARTERA POR TIPO SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2024](#)
- [CUADRO 11. SALDO DE CARTERA POR LTV EMISIONES TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2024 \(\\$MM\)](#)
- [CUADRO 12. MORA TER R-1 \(\\$MILLONES\)](#)
- [CUADRO 13. BRP POR EMISIONES \(\\$MILLONES\).](#)
- [CUADRO 14. CARTERA CONSUMO BRP POR EMISIONES\(\\$MILLONES\)](#)
- [CUADRO 15. ADMINISTRADORES DE CARTERA HIPOTECARIA. CIFRAS EN \(\\$MM\)](#)
- [CUADRO 16. ADMINISTRADORES DE CARTERA CONSUMO LIBRANZA. CIFRAS EN \(\\$M\)](#)
- [CUADRO 17. ADMINISTRADORES DE CARTERA COMERCIAL. CIFRAS EN \(\\$M\)](#)
- [CUADRO 18. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS TITULARIZADA. CIFRAS EN \(\\$MM\)](#)
- [CUADRO 19. GESTIÓN DE NEGOCIOS. TIN.](#)
- [CUADRO 20. MAPA DE RIESGOS ESTRATÉGICOS](#)
- [CUADRO 21. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO](#)
- [CUADRO 22. IRL- TITULARIZADORA COLOMBIANA – 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2024](#)
- [CUADRO 23. COMPOSICIÓN ACCIONARIA.](#)
- [CUADRO 24. PARTICIPACIÓN DE BANCOLOMBIA EN EL CAPITAL DE LA TC.](#)
- [CUADRO 25. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC.](#)
- [CUADRO 26. PARTICIPACIÓN DE BANCO CAJA SOCIAL EN EL CAPITAL DE LA TC.](#)
- [CUADRO 27. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC.](#)
- [CUADRO 28. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES](#)
- [CUADRO 29. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 30. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 31. COMPOSICIÓN VOTO JD DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 32. COMPOSICIÓN VOTO JD TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 33. OFICINA DE ATENCIÓN AL ACCIONISTA](#)
- [CUADRO 34. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 35. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 36. CONFORMACIÓN DE LOS COMITÉS DE JUNTA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 37. ASISTENCIA A LOS COMITÉS DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.](#)
- [CUADRO 38. OFICINA DE ATENCIÓN AL INVERSIONISTA](#)
- [CUADRO 39. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS](#)
- [CUADRO 40. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS](#)

[CUADRO 41. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL](#)

[CUADRO 42. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD](#)

Glosario

Término	Definición
ALCO	Hace referencia al Comité de Activos y Pasivos, (<i>Asset-Liability Committe</i>) un grupo que se encarga de supervisar la gestión de activos y pasivos de la Compañía.
AON	Aliado estratégico de la Titularizadora para la construcción del informe de sostenibilidad. Es una firma especialista en gestión de riesgos y consultor de seguros y reaseguros, soluciones de recursos humanos y servicios de outsourcing.
API	Interfaz de programación de aplicaciones o Application Programming Interface (API), es una pieza de código que permite a diferentes aplicaciones comunicarse entre sí y compartir información y funcionalidades.
ASG	Hace referencia a los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
Bid-to-cover	Es una relación utilizada para medir la demanda de un valor en particular durante las ofertas y subastas.
BRP	Bienes recibidos en pago de Créditos ya sea por adjudicación en remate o directamente del Deudor, de conformidad con las reglas establecidas en los Contratos de Administración.
CFEN	Hace referencia al Coeficiente de Fondeo Estable Neto.
Cobertura FRECH	Es la cobertura condicionada otorgada por el Gobierno Nacional a los Deudores con cargo a los recursos del FRECH con el fin de promover la financiación de vivienda individual de conformidad con lo dispuesto en la Regulación FRECH, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés que se pacte en Créditos Hipotecarios de vivienda nueva, bajo las condiciones y requisitos señalados en la Regulación FRECH.
Código de Buen Gobierno	Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
Créditos No VIS	Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos con una tasa de interés fija durante su plazo que (i) cumplen las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias otorgados para la financiación de vivienda diferente a vivienda de interés social (en los términos

	<p>definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o las normas en que se incorporen) y (ii) para el caso de Créditos Hipotecarios con Cobertura FRECH y Cobertura Adicional cumplen (x) las condiciones definidas en la Regulación FRECH y (y) las definidas por el respectivo Vendedor Autorizado para el otorgamiento de la Cobertura Adicional.</p>
Créditos VIS	<p>Son los Créditos Hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados para la financiación de vivienda de interés social subsidiable que cumplan las condiciones del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y sus normas reglamentarias, así como los requisitos para la obtención del subsidio de vivienda familiar, en los términos definidos por la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, el Decreto 4429 de 2005 y el Decreto 2190 de 2009 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, incluyendo los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable.</p>
Créditos Hipotecarios	<p>Son conjuntamente considerados los Créditos Hipotecarios VIS y No VIS incluyendo aquellos sin y con Cobertura FRECH, según sea aplicable, los Créditos Hipotecarios, los Créditos Vinculados, y los Créditos VIS con Garantía FNG según sea aplicable, incluyendo las Garantías Hipotecarias, así como los Créditos Hipotecarios que reciba la Universalidad como resultado de Sustitución de los Créditos Hipotecarios.</p>
Créditos Vinculados	<p>Son los créditos hipotecarios denominados en UVR o en Pesos Colombianos otorgados a los Deudores de los Créditos No VIS o Créditos VIS exclusivamente en desarrollo del proceso de otorgamiento de alivios a los Deudores definido en los Decretos 2331 de 1998 y 688 de 1999 o las normas en que se incorporen así como en la Circular Externa 011 de 1999 de Fogafin, que cumplan exclusivamente las siguientes condiciones: (i) hayan sido otorgados por el respectivo Vendedor Autorizado o éste último sea su propietario por haberlos adquirido a Fogafin, (ii) se encuentren amparados por la misma Garantía Hipotecaria del Crédito No VIS o Crédito VIS y (iii) no se encuentren en proceso de cobro judicial.</p>
DEI	<p>Hace referencia a la Diversidad, Equidad e Inclusión.</p>
Emisión	<p>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</p>

	en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
Endpoint	Es un dispositivo informático que se comunica a través de una red a la que está conectado. Normalmente se refiere a los dispositivos que se utilizan a diario como computadores de escritorio y portátiles.
Estatutos	Son los Estatutos Sociales de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
Ethical Hacking	Es la práctica de realizar evaluaciones de seguridad utilizando las mismas técnicas que emplean los hackers, pero con la debida aprobación y autorización de la organización a la que se está hackeando.
Fecha de Emisión	Corresponde a la fecha de formalización de la Oferta Pública a través de la remisión del Prospecto definitivo al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y a la BVC en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010.
FRECH	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria definido en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 y el cual es administrado por el Banco de la República en los términos definidos por el Gobierno Nacional.
Garantía Hipotecaria	Es el gravamen hipotecario constituido por el Deudor con el fin de respaldar el pago de los Créditos Hipotecarios.
GRI	Global Reporting Initiative (GRI) es una organización internacional no gubernamental que tiene como objetivo impulsar los Reportes de Sostenibilidad como herramienta para la planificación, medición, evaluación y comunicación de los avances e impactos en aspectos sociales, económicos y ambientales de una organización. Los Estándares GRI son mejores prácticas internacionales diseñadas para informar al público general de una variedad de impactos económicos, ambientales y sociales.
IBR	Indicador Bancario de Referencia (BR). Es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.
Loan To Value (LTV)	La relación préstamo – valor o Loan to Value (LTV en inglés), es un ratio que se usa habitualmente en trámites hipotecarios para

	medir el porcentaje entre la cantidad del préstamo y el valor del inmueble que se utiliza como garantía.
Mercado Principal	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
Mercado Secundario	Es el mercado donde se negocian valores ya emitidos y que están en circulación en manos de inversionistas.
Monto de Emisión	Corresponde al valor por el cual se realizará la Emisión de Títulos considerando el resultado de los mecanismos de colocación del Primer y Segundo Lote.
NO VIS	Viviendas que no pertenecer al sector de interés social.
ODS	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.
Parámetros de Selección	Son las características y condiciones que deben cumplir los Créditos Hipotecarios para ser adquiridos por la Titularizadora al Vendedor Autorizado.
PCN	Hace referencia al Plan de Continuidad de Negocio.
PRI	Principios para la Inversión Responsable es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca lograr establecer un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa con el fin de lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.
SARL	Hace referencia al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez,) es un conjunto de políticas, procedimientos, y controles que permiten a la organización administrar el riesgo de liquidez.
SASB	<i>Sustainability Accounting Standards Board</i> (SASB) es una organización sin fines de lucro con el propósito de desarrollar estándares de reporte en sostenibilidad. Los Estándares SASB proporcionan un marco para que las empresas informen sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad de manera que sea relevante y material desde el punto de vista financiero.
SCI	El Sistema de Control Interno es el conjunto de políticas, principios, normas, procedimientos, y mecanismos de

	<p>verificación y evaluación que tiene implementado la Compañía, y donde intervienen y participan los órganos de gobierno y control, así como todos sus funcionarios, con el fin de proporcionar un grado de seguridad razonable en el cumplimiento de sus objetivos estratégicos en aras de lograr, como mínimo, lo siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejorar la eficiencia en el desarrollo de las actividades. • Prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes internos y externos. • Realizar una gestión adecuada de los riesgos. • Aumentar la confiabilidad y oportunidad en la información generada. • Cumplir la normatividad aplicable. • Proteger los activos de la organización. • Prevenir y mitigar la ocurrencia de actos de corrupción.
SDNC	Significa Situación De No Conformidad de los Créditos en los términos definidos en los Contratos Maestros de Compraventa y en los Contratos de Compraventa.
SGC	Hace referencia al Sistema de Gestión de Calidad
SGSI	Hace referencia al Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad
SIEM	Son las siglas en inglés de <i>System for Information and Event Management</i> o Gestión de eventos e información de seguridad. Es una solución de seguridad que ayuda a las organizaciones a detectar y responder a amenazas.
SMMLV	Hace referencia al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.
Sustitución de Créditos Hipotecarios	Obligación a cargo del Vendedor Autorizado en desarrollo de los Contratos Maestros de Compraventa cuando los Créditos Hipotecarios no cumplen con los Parámetros de Selección definidos por la Titularizadora
Tasa PP Cartera	Es la tasa promedio ponderado de los Créditos Hipotecarios al cierre de cada mes.
TECH	Títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por Entidades Bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

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

	<p>Elegibles para alcanzar la cantidad requerida para realizar una titularización en el mercado público. También hace referencia a la compra de títulos para impulsar la colocación de emisiones e incrementar la rentabilidad del portafolio de inversiones.</p>
--	---

Primera Parte - Aspectos Generales de la Operación

I. Descripción del Objeto de Negocio

(I) Evolución del plan de Negocio

La evolución en el corto plazo se centró en reactivar la titularización de carteras hipotecarias de mayor monto y profundizar el desarrollo de emisiones respaldadas en carteras de consumo, principalmente de vehículos. La mejora en las condiciones de mercado, el ajuste en la política del Banco Central con la disminución gradual de la tasa de interés y la necesidad de diversificación por parte de los inversionistas promovieron el desarrollo de diferentes titularizaciones de cartera. Adicional a las siete (7) emisiones que se realizaron en el año 2024, se realizaron dos (2) operaciones de compra de cartera hipotecaria mediante el mecanismo de *Warehousing*. Con estas operaciones, la Titularizadora se consolidó como el jugador más relevante en el mercado de capitales colombiano.

En el mediano plazo, la oportunidad que se abre con los cambios regulatorios permitirá a los originadores gestionar de una manera más eficiente los riesgos del balance a través de la titularización. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo, así como en el desarrollo de nuevas emisiones que incorporen criterios ASG y permitan generar impactos socioambientales de gran relevancia.

La Compañía continuará profundizando el modelo de *Warehousing* como estrategia para facilitar la colocación de emisiones y rentabilizar el patrimonio, ya sea por medio de la compra de cartera o de títulos. El mecanismo de *Warehousing* permite ser más eficiente para aprovechar las ventanas de mercado, además de generar un mecanismo de liquidez a los originadores independiente de la fecha de emisión, pero siempre con el objetivo de titularizar.

(II) Actividades económicas fuente de ingreso

La fuente primaria de ingresos de la Compañía proviene de la titularización de activos y comprende la estructuración y administración de las emisiones. Sin embargo, los ingresos provenientes del portafolio de inversiones lograron ser relevantes en la diversificación de las fuentes de ingresos de la Compañía y en la rentabilización del patrimonio. De igual forma, la figura de *Warehousing* se ha implementado como mecanismo para generar rentabilidad y titularizar.

(III) Condiciones Comerciales Competitivas

Durante el 2024 las condiciones económicas locales mostraron una clara mejoría y evidenciaron signos de recuperación en comparación con el desempeño de 2023.

El contexto, sumado al creciente apetito de los inversionistas, favoreció el mayor dinamismo de las colocaciones de deuda privada en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), aunque aún lejos de los niveles de 2021. En 2024, la Titularizadora materializó las oportunidades de mercado y ofreció emisiones con tasas atractivas, altas calificaciones, y estructuras suficientemente sólidas para diversificar el portafolio de inversionistas. Por su parte, los originadores obtuvieron una fuente de fondeo beneficiosa la cual, además de ofrecer liquidez inmediata, generó un impacto positivo en sus estados de resultados y una alternativa generadora de valor en la gestión de sus balances.

(IV) Nuevos Productos

La Titularizadora ha centrado su estrategia con foco en el cliente. Ante las necesidades generadas por la implementación de Basilea III, las exigencias en el cumplimiento de indicadores por parte del regulador, así como la constante incertidumbre en el mercado de capitales, las estructuras y mecanismos de titularización han innovado para que el producto se acople de manera eficiente a las necesidades de los originadores.

Para los inversionistas, la Titularizadora se ha concentrado en ofrecer productos que diversifican los portafolios. Los títulos derivados de procesos de titularización permiten invertir en diferentes activos a través de estructuras sólidas con coberturas, ofrecer series con duraciones y calificaciones de riesgo diversas que se adaptan a los requerimientos y apetito de riesgo de los inversionistas, y un modelo de administración maestra robusto que ofrece garantías y transparencia a todas las partes relacionadas. Estos elementos hacen que se potencialicen los beneficios de la titularización para originadores e inversionistas.

Adicionalmente, dentro de los nuevos productos, se destaca el desarrollo de titularizaciones temáticas que permite tanto a originadores como inversionistas, invertir recursos que permitan fortalecer su estrategia de sostenibilidad y generar impactos ambientales y sociales alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y otras iniciativas.

Finalmente, el desarrollo de titularizaciones de carteras de consumo vigente y no vigente, al igual que carteras con diferentes niveles de mora busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización y ofrecer una gama más amplia de alternativas para los originadores e inversionistas.

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

Con las condiciones más favorables del mercado y los objetivos claros, la Compañía realizó tres titularizaciones respaldadas en cartera hipotecaria en pesos, por valor total de \$834.000 millones. Entre los aspectos más destacados, por primera vez en el país se titularizaron contratos de leasing habitacional, un avance relevante en el desarrollo del producto. Además, se logró la reactivación de BBVA como originador y se amplió la base de originadores con la incorporación de nuevas entidades bancarias con las cuales se desarrollarán nuevas emisiones en 2025.

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

En 2024 la Titularizadora colocó en el mercado cuatro (4) emisiones respaldadas en cartera de vehículos por un valor total de \$455.000 millones. De estas, dos (2) fueron realizadas por bancos, destacando especialmente la primera titularización realizada por el Banco Santander Negocios Colombia S.A., que se consagró como la emisión número 80 en la historia de la Titularizadora Colombiana.

Con este resultado, la Compañía ha realizado un total de 10 emisiones de cartera de vehículos en el mercado, generando recursos para los originadores por más de un billón de pesos.

En 2025 la Titularizadora continuará profundizando en la titularización de cartera de vehículos, fortaleciendo la capacidad del sistema y ofreciendo nuevas alternativas que se ajusten a las necesidades de los originadores que han confiado en la trayectoria de la Compañía, así como de nuevos originadores relevantes del sector.

(V) Estado de Cumplimiento Normas de Propiedad Intelectual

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

(VI) Estacionalidad de Ingresos

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

(VII) Relación de la Propiedad intelectual

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

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

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

(VIII) Recurso Humano

1. Modelo de Trabajo y Productividad

Durante el 2024 se consolidó el modelo híbrido de asistencia laboral, ofreciendo tres modalidades de asistencia y cinco horarios diferentes. Esta flexibilidad ha sido clave para optimizar la calidad de vida de los colaboradores y mejorar la productividad. Se mantuvieron las 40 horas semanales, con jornadas diarias de ocho (8) horas y una hora de descanso, garantizando un balance entre la eficiencia operativa y el bienestar del talento humano.

2. Seguridad y Salud en el Trabajo

A través del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) se reforzaron

los programas de Estilos de Vida Saludable, Salud Mental y Vigilancia Epidemiológica. Se actualizó el perfil sociodemográfico para priorizar las acciones de salud y bienestar, destacándose la Semana de la Salud con actividades como rumba terapia, sesiones de yoga y capacitaciones en prevención de enfermedades. Además, la aplicación de la batería de riesgo psicosocial reflejó un nivel de riesgo bajo, demostrando el compromiso de la Titularizadora con la salud mental de los colaboradores. A su vez, se realizaron inspecciones en los puestos de trabajo en alianza con la ARL, permitiendo definir mejoras que se implementarán en el 2025.

3. Formación y Liderazgo

El desarrollo del talento humano fue un pilar estratégico en 2024. La Compañía implementó el programa *Yo Líder*, un proceso de coaching individual y grupal orientado a transformar la cultura de liderazgo, fomentar hábitos efectivos y fortalecer las relaciones interpersonales. Asimismo, la Titularizadora invirtió \$320 millones en capacitación técnica, formal y de desarrollo de habilidades, en alianza con entidades certificadas a nivel nacional.

4. Cultura Organizacional e Innovación

La Compañía fortaleció en 2024 la transformación digital, la gestión por proyectos y el equilibrio vida-trabajo, con iniciativas como la implementación del aplicativo Core *HITOS+*. Se promovió la formación online y se desarrollaron programas virtuales dirigidos a los colaboradores y sus familias, garantizando la actualización de las competencias en un entorno en constante evolución.

5. Clima Laboral y Comunicación Abierta

Se continuó con el programa *“Un Café con Propósito”*, un espacio de diálogo trimestral entre los colaboradores y la Presidencia. Gracias a este mecanismo de escucha activa, se implementaron mejoras desde el área de riesgos y calidad, reforzando la confianza y el sentido de pertenencia.

6. Derechos Humanos: Diversidad, Equidad e Inclusión

En 2024, la Titularizadora reafirmó el compromiso con los Derechos Humanos y la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), alineándose con estándares nacionales e internacionales. Se implementaron políticas integrales para prevenir la discriminación, fomentar la accesibilidad y garantizar un entorno inclusivo. Entre las acciones más relevantes se destacan:

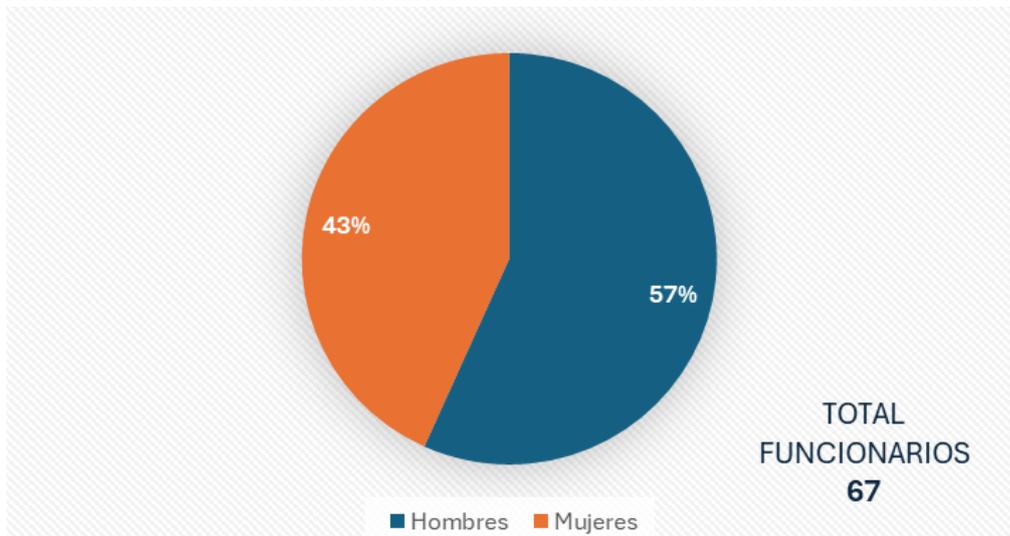
- Prácticas de reclutamiento inclusivas.

- Capacitación en liderazgo con enfoque en equidad.
- Creación de mecanismos para prevenir y sancionar el acoso laboral y sexual.
- Fortalecimiento de los derechos laborales fundamentales, equidad de género y lenguaje inclusivo.

En general, los logros alcanzados en 2024 por la Titularizadora en la gestión del recurso humano reflejan el enfoque estratégico en el bienestar de los colaboradores, la transformación digital, la formación continua y la consolidación de una cultura organizacional basada en la transparencia, la equidad y el respeto. La Compañía seguirá avanzando en estos pilares para garantizar la sostenibilidad y el crecimiento en el mediano y largo plazo.

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

GRÁFICO 15. NÚMERO DE TRABAJADORES 2024



NOTA: (INCLUYE PRACTICANTES, SENA Y A TÉRMINO FIJO)

En el 2024 la Titularizadora contó con un total de 67 funcionarios, 29 son mujeres y 38 son hombres. El total de empleados del año 2023 fue de 68 funcionarios, un (1) funcionario menos con respecto a 2024 y una variación de -1.47%.

(VIII) Gestión de Calidad

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

En el mes de septiembre se llevó a cabo la auditoría externa correspondiente a la visita de seguimiento de la norma ISO 9001:2015, realizada por el Ente Certificador ICONTEC para el periodo 2024. Como resultado de dicha evaluación, la auditoría concluyó que la Compañía ha establecido y mantenido su sistema de gestión de acuerdo con los requisitos de la norma y los propios de la organización, demostrando la conformidad y eficacia del sistema para lograr cumplir los requisitos de las partes interesadas y su énfasis en la mejora continua. No se reportaron hallazgos y se identificaron fortalezas. A continuación, se relacionan algunas de las más relevantes:

- La nueva planeación estratégica que se viene trabajando en el Reto 2027K permite optimizar la estructura interna y los procesos, además de la adaptabilidad a los nuevos cambios: tecnológicos, metodologías de trabajo, sistemas de comunicación, atracción de talento humano, etc.
- La definición de las estrategias en relación con el cambio climático y su relación con los objetivos de desarrollo sostenible.
- El control operativo para la administración del activo subyacente a través del sistema de información HITOS.
- Los espacios de participación organizacional que se realizan entre los líderes y colaboradores para fomentar la comunicación efectiva. Los espacios permitieron un intercambio de ideas y opiniones, fortaleciendo la cohesión del equipo y promoviendo un ambiente de colaboración.
- La metodología para medir la satisfacción del cliente que incluye diversas herramientas y técnicas, así como las acciones que se están implementando para mejorar su percepción. El objetivo es optimizar la experiencia del cliente y fomentar relaciones más sólidas y duraderas.
- El plan de capacitación en desarrollo (Nuevas tecnologías, inteligencia artificial, resiliencia) que tiene como objetivo fortalecer las competencias del personal y facilitar la transmisión del conocimiento. Se busca potencializar el desempeño del equipo y asegurar un aprendizaje continuo dentro de la organización.

(IX) Comportamiento de las Emisiones de contenido crediticio y de la Cartera

Al cierre del año 2024, el portafolio de activos de créditos se compone de créditos hipotecarios, consumo con descuento por libranza, cartera comercial y de vehículos.

- **CARTERA HIPOTECARIA**

El saldo de la cartera titularizada al cierre de diciembre de 2024 fue de \$2.40 billones de pesos, representado en 25 emisiones con \$2.36 billones de pesos y 48,620 créditos para vivienda individual. Adicionalmente, a cierre de 2024 la Titularizadora tiene dos (2) portafolios de cartera en *Warehousing* con 802 créditos por \$46,828 millones de pesos

con el objetivo de ser titularizados en el 2025. El 79% del saldo de cartera hipotecaria está representado en créditos No VIS y un 21% en créditos VIS.

El 14% 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 10. Composición de Cartera por Tipo Saldos de Capital a diciembre 31 de 2024
 (\$MM)

EMISIÓN	UVR	%	PESOS	%	Total general
PESOS N-7			24,255	1%	24,255
PESOS N-9			48,193	3%	48,193
PESOS N-10			26,021	2%	26,021
PESOS N-11			30,932	2%	30,932
PESOS N-12			51,013	3%	51,013
PESOS N-13			59,305	4%	59,305
PESOS N-14			65,390	4%	65,390
PESOS N-15			71,527	4%	71,527
PESOS N-16			66,621	4%	66,621
PESOS N-17			56,563	3%	56,563
PESOS N-18			108,957	7%	108,957
PESOS N-19			125,309	8%	125,309
PESOS N-20			135,122	8%	135,122
PESOS N-21			159,796	10%	159,796
PESOS N-22			183,862	11%	183,862
PESOS N-23			162,713	10%	162,713
PESOS N-24			245,655	15%	245,655
PESOS H-1			6,508	0%	6,508
PESOS H-2			17,324	1%	17,324
UVR U-1	82,612	11%			82,612
UVR U-2	82,955	11%			82,955
UVR U-3	171,327	22%			171,327
UVR U-4	171,483	22%			171,483
UVR U-5	171,530	23%			171,530
UVR U-6	37,497	5%			37,497
WAREHOUSING	46,828	6%			46,828
TOTAL	764,232	100%	1,645,066	100%	2,409,297

Fuente: Elaboración propia TC

Al cierre del año 2024 la relación saldo de capital del crédito sobre el valor de la garantía o LTV (por su sigla en inglés *Loan to Value*), se mantiene en niveles favorables, el 80% de la cartera hipotecaria registra una relación LTV inferior al 50%, el 18% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 2% concentra una relación mayor al 70%.

Cuadro 11. Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS SALDOS DE CAPITAL A DICIEMBRE 31 DE 2024 (\$MM)

Rango LTV	Saldo	%
0%-50%	1,931	80%
50%-70%	429	18%
>70%	49	2%
Total Cartera	2,409	100%

Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

El saldo de cartera de consumo con descuento por libranza cierra el año 2024 con un saldo de capital de 4 mil millones de pesos, representado por 940 créditos. La distribución por tipo de empresa de los convenios operativos es de 38.69% sector privado, 3.94% sector público, el 0.02% con empresas mixtas. Al cierre del año un 57.35% de los créditos se ha convertido en Ex libranza debido a la madurez de este portafolio para esta emisión de libranza que se termina en el año 2025.

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

El saldo de la cartera de vehículos al cierre de diciembre de 2024 fue de \$610 mil millones de pesos, cifra que aumentó por la colocación de 4 emisiones para este tipo de activo en 2024. Este saldo está representado en 12,982 créditos originados por Finanzauto S.A. (con emisiones activas desde septiembre 2019), Banco Santander de Negocios Colombia S.A. (noviembre 2024) y Banco Finandina S.A. BIC (con emisiones activas desde noviembre 2023). El 77% son préstamos para vehículos particulares y el 23% corresponden a préstamos para vehículos de servicio público.

- **CARTERA COMERCIAL**

La cartera comercial finaliza el año 2024, con un saldo de \$15 mil millones de pesos, representado en cinco (5) créditos de redescuento administrados por FINDETER. El comportamiento ha sido conforme a lo proyectado para la emisión TER IPC R-1.

(X) Prepagos de la Cartera

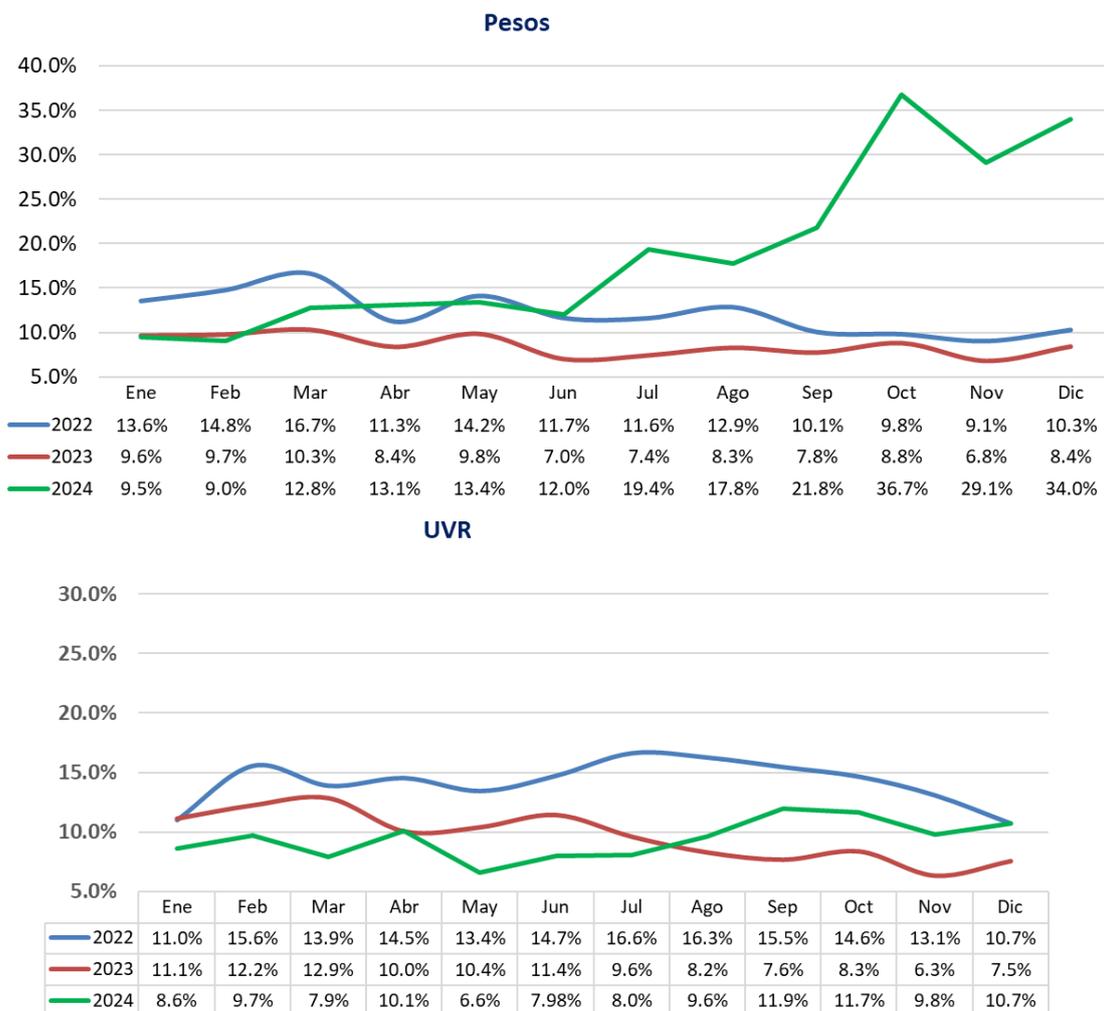
Se le denomina “Prepago” al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones y en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

- CARTERA HIPOTECARIA

En promedio el índice de prepago para las emisiones denominadas en pesos durante el año fue del 19%, superior a lo observado en los últimos 2 años en donde estos estuvieron cercanos al 10%. Este comportamiento se genera debido a que las compras de créditos hipotecarios para las emisiones más recientes se hicieron con préstamos con tasas promedio ponderada del 15.79%, en un año donde las tasas de mercado para desembolsos y recompras de cartera fueron menores para el segundo semestre del año.

La cartera denominada en UVR aumentó el nivel de prepago para este último año en comparación con el año 2023 con un índice promedio de 9.4%, causado en gran medida por el comportamiento del deudor frente a la inflación.

GRÁFICO 16. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA HIPOTECARIA



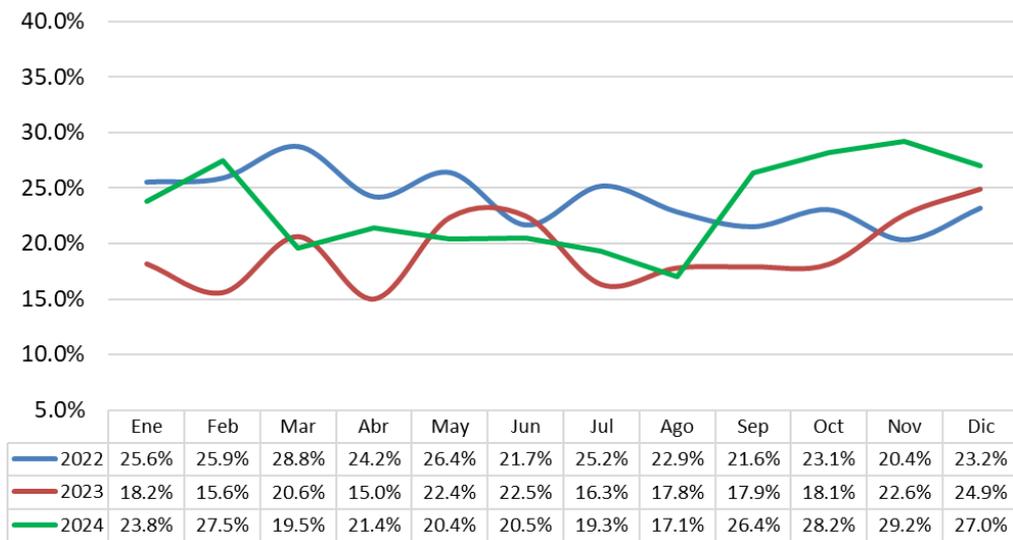
Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

Para esta cartera el nivel de prepago promedio anualizado fue de 23.4%, superior al presentado en el año inmediatamente anterior donde se registró un índice promedio del 19.3%. Esta evolución es consistente con los modelos proyectados y acorde con la madurez de esta emisión que se termina en el primer semestre del 2025.

GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA

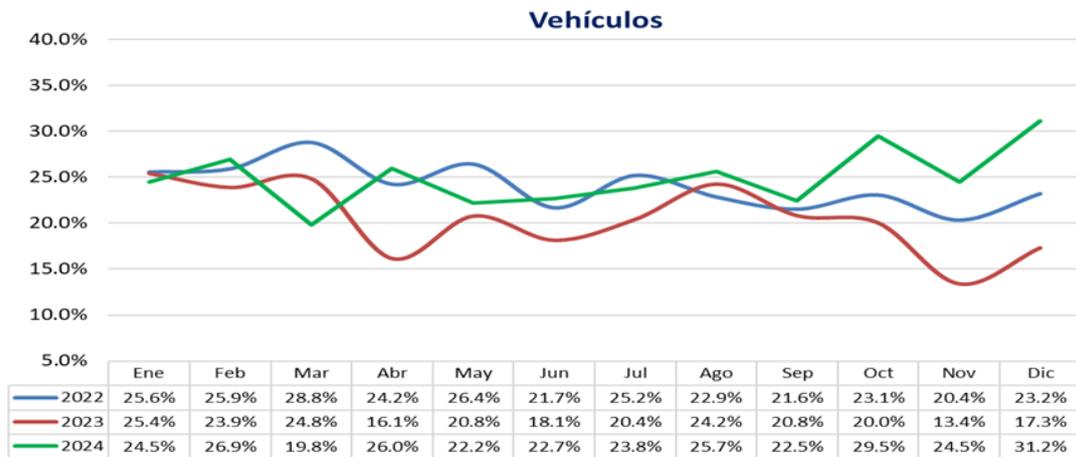
Libranza



Fuente: Elaboración propia TC

- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

Para esta cartera el nivel de Prepago observado es del 24.9% en promedio para el año 2024 y es superior al presentado en el año 2023 con un índice en promedio del 20.4%. Estos portafolios tuvieron una incidencia para el prepago por las compras recientes de préstamos con tasas superiores al 25% en un mercado que ofrecía tasas menores para la recompra de cartera.

GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DEL PREPAGO DE LA CARTERA DE VEHÍCULOS


Fuente: Elaboración propia TC

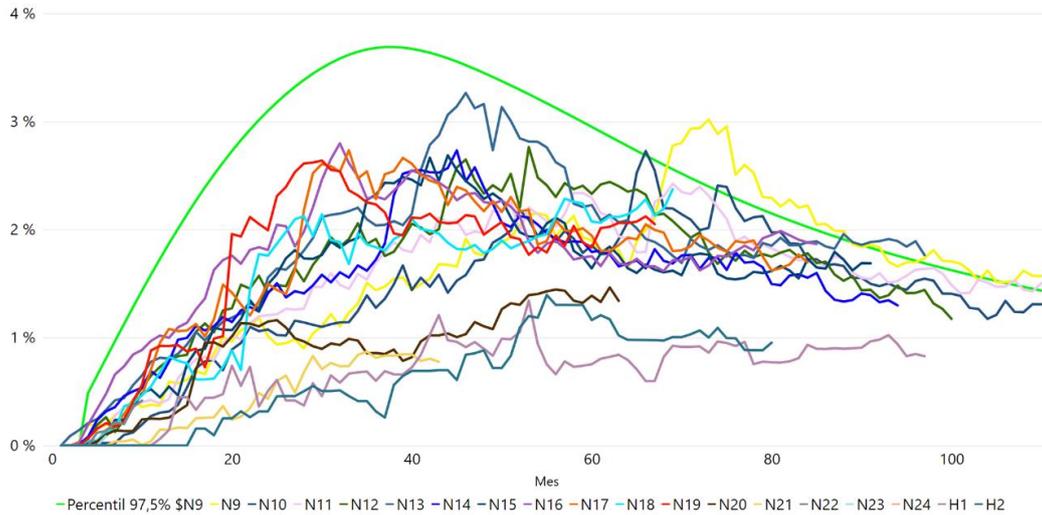
(XI) Mora de la Cartera

- **CARTERA HIPOTECARIA**

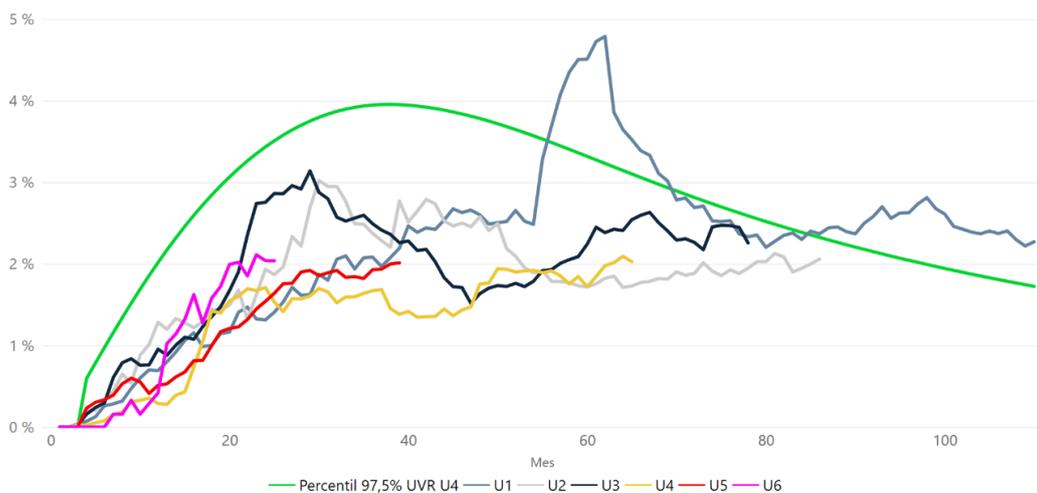
La cartera titularizada al cierre de diciembre de 2024 registra una disminución del 5.5% en los niveles de cartera vencida >120 días frente al mismo periodo del año anterior.

Este resultado refleja una gestión proactiva en la cobranza, con estrategias diferenciadas según el nivel de riesgo de cada cliente, el uso estratégico de múltiples canales de contacto y la aplicación responsable de herramientas de normalización. La calidad en la estructuración de los arreglos de pago ha permitido una recuperación más acelerada en el portafolio titularizado, en comparación con la cartera no titularizada del sector.

Los gráficos presentados a continuación evidencian el sólido desempeño del portafolio titularizado, manteniéndose por debajo de los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones, tanto en Pesos como en UVR. Esto ha permitido conservar la más alta calificación crediticia de los TIPS, destacando el excelente comportamiento de la cartera titularizada en 2024.

GRÁFICO 19. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES PESOS


FUENTE: ELABORACIÓN TC

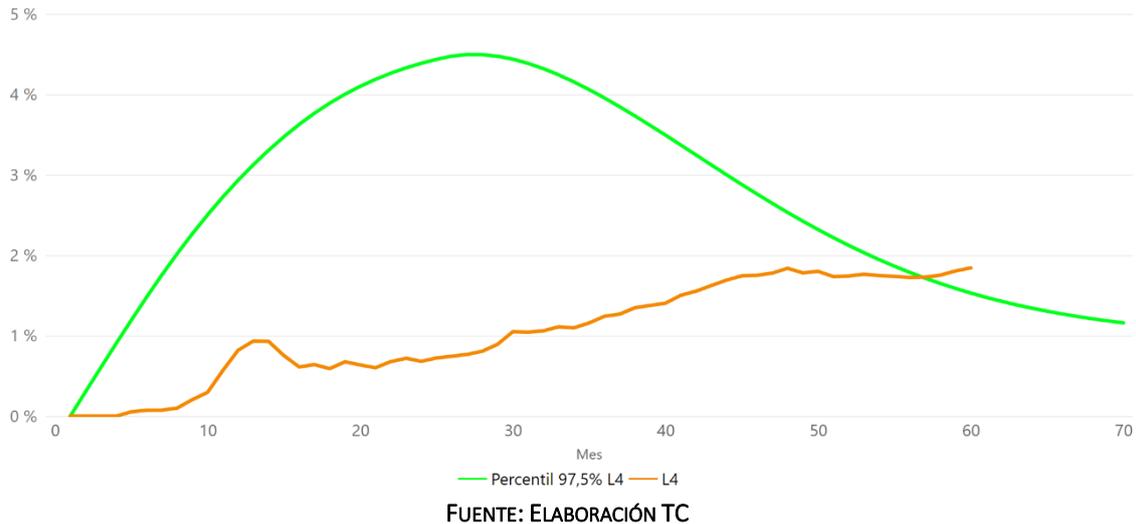
GRÁFICO 20. ESCENARIO DE REFERENCIA COSECHAS MORA>120 DÍAS – EMISIONES UVR


Fuente: Elaboración TC

- **CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA**

Al cierre de 2024, el portafolio titularizado de cartera de consumo por libranza mostró un buen comportamiento de pago, manteniendo la cartera con mora superior a 90 días estable y dentro de los niveles proyectados en los escenarios de mora máxima para cada emisión.

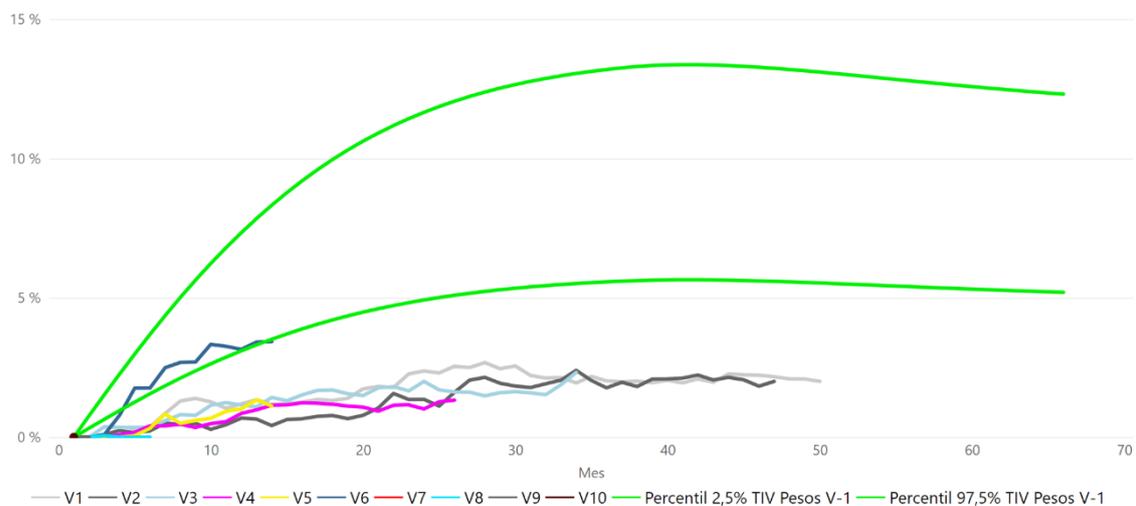
GRÁFICO 21. EVOLUCIÓN DE LA MORA >90 DÍAS TIL PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.



- **CARTERA DE VEHÍCULOS**

Al cierre de 2024, el portafolio titularizado de cartera de consumo vehículo presentó un excelente comportamiento de pago, manteniendo los niveles de deterioro por debajo de los mínimos esperados de mora y sin impacto en el pago de capital de los títulos asociados.

GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DE LA MORA >90 DÍAS TIV PESOS SOBRE SALDO A LA FECHA DE EMISIÓN - CON RECUPERACIÓN.



- CARTERA COMERCIAL

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2024, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

Cuadro 12. MORA TER R-1 (\$MILLONES)

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	15,243
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	5	15,243

FUENTE: ELABORACIÓN TC

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 2024, la Titularizadora presenta un inventario de siete (7) inmuebles con un valor en libros de \$645 millones de pesos distribuidos por emisión, así:

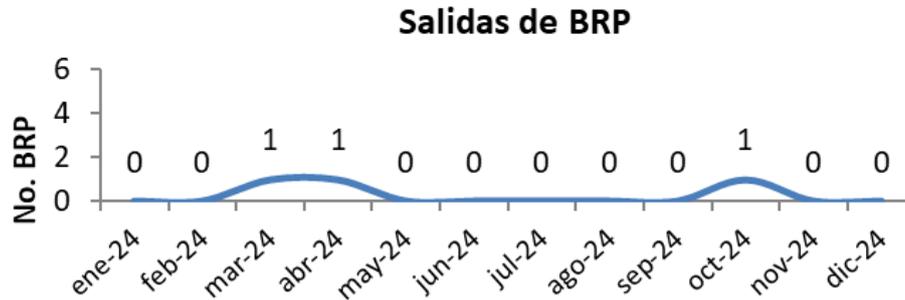
CUADRO 13. BRP por Emisiones (\$MILLONES).

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
UVR U-1	1	94
PESOS N-9	2	141
PESOS N-11	1	164
PESOS N-12	2	173
PESOS N-14	1	73
Total	7	645

FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio hipotecario de Bienes Recibidos en Pago registró un comportamiento estándar, en el año se vendieron tres (3) inmuebles.

GRÁFICO 23. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP HIPOTECARIO- SALIDAS BRP 2024



FUENTE: ELABORACIÓN TC

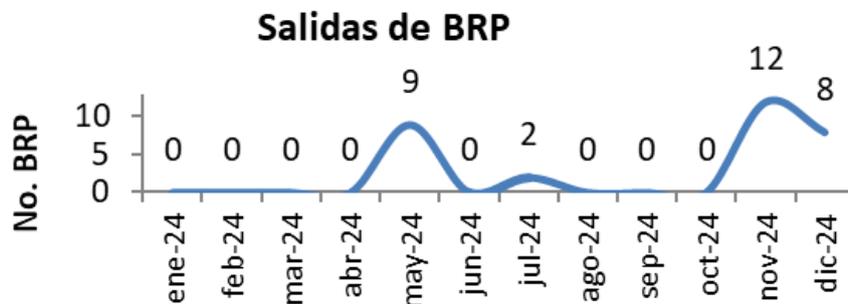
En la cartera de vehículos al cierre del año 2024, la Titularizadora presenta un inventario de cincuenta y ocho (58) vehículos con un valor en libros de \$3.232 millones de pesos.

CUADRO 14. Cartera Consumo BRP por Emisiones(\$MILLONES)

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
TIV V-2	3	86
TIV V-3	3	113
TIV V-4	5	228
TIV V-5	1	85
TIV V-6	44	2,653
TIV V-8	2	66
Total	58	3,232

FUENTE: ELABORACIÓN TC

GRÁFICO 24. COMPORTAMIENTO DE COMERCIALIZACIÓN BRP VEHÍCULOS- SALIDAS BRP 2024



FUENTE: ELABORACIÓN TC

La comercialización del portafolio consumo vehículo de Bienes Recibidos en Pago, registró en el año 2024 la venta de treinta y uno (31) vehículos.

(XII) Administradores de Cartera Titularizada

- **CARTERA HIPOTECARIA**

La distribución de la cartera por administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2024 fue la siguiente:

CUADRO 15. Administradores de Cartera Hipotecaria. CIFRAS EN (\$MM)

ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA S.A	1,423	26,454	59%
BANCO CAJA SOCIAL	315	9,937	13%
BANCOLOMBIA	246	3,613	10%
BBVA COLOMBIA	189	2,192	8%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	116	4,206	5%
CREDIFAMILIA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO S.A.	84	1,694	3%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	24	1,166	1%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A	13	160	1%
Total Cartera	2,409	49,422	100%

*INCLUYE CIFRAS WAREHOUSING

FUENTE: ELABORACIÓN TC

Respecto al desempeño y gestión de los administradores, todos, sin excepción, se encuentran con buenos indicadores operativos, niveles de servicio y conforme a los estándares establecidos en la certificación inicial para este tipo de proceso.

- **CARTERA CONSUMO LIBRANZA**

Al cierre de diciembre de 2024 la cartera de Consumo Libranza fue gestionada por una sola entidad para una sola emisión:

CUADRO 16. Administradores de cartera Consumo Libranza. CIFRAS EN (\$M)

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
COMPENSAR	4,983	940	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

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

- **CARTERA COMERCIAL TITULARIZADA**

El desempeño y gestión del Administrador de la cartera de Comercial "FINDETER" se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos al momento de su certificación,

lo anterior con base en los resultados de los indicadores de desempeño obtenido para los procesos de administración de cartera.

CUADRO 17. Administradores de cartera comercial. CIFRAS EN (\$M)

NOMBRE ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANT. CREDITOS	%CAPITAL
FINDETER	15,243	5	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

- CARTERA DE VEHÍCULOS TITULARIZADA**

La Administración de la cartera Titularizada realizada por Finanzauto S.A., Banco Finandina S.A. BIC y Banco Santander de Negocios Colombia S.A., 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 2024 la distribución por administrador fue la siguiente para nueve (9) emisiones de títulos con créditos de vehículos:

CUADRO 18. Administradores de cartera vehículos titularizada. CIFRAS EN (\$MM)

ADMINISTRADOR	CAPITAL	CANTIDAD CREDITOS	% CAPITAL
FINANZAUTO S.A	274	6,470	45%
BANCO FINANDINA S.A. BIC	218	4,452	36%
BANCO SANTANDER DE NEGOCIOS COLOMBIA S.A.	118	2,060	19%
Total Cartera	610	12,982	100%

FUENTE: ELABORACIÓN TC

- PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA**

La Titularizadora gestiona de manera integral 40 emisiones y 13 operadores de cartera en distintos sectores, como hipotecario, comercial, consumo, vehículos, y un operador de portafolio inmobiliario, con resultados positivos para el año 2024. Este proceso se desarrolla dentro de un marco de medición, control y seguimiento que cumple con los estándares establecidos para cada tipo de activo. A su vez, se han implementado procesos de mejora continua que han permitido optimizar las actividades de control, aumentando el uso de la tecnología y simplificando tareas, logrando mantener los niveles de riesgo operativo bajo control.

Al cierre de 2024, se lograron adelantar los procesos de certificación con dos nuevos originadores para créditos de vehículos (Banco Santander de Negocios Colombia S.A.) e hipotecarios (Banco Coomeva S.A).

(XIII) Titularización Inmobiliaria TIN

El portafolio al cierre de 2024 está compuesto por 96 inmuebles distribuidos en 20 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 541,560 millones COP.

En el prospecto se establecen límites de concentración según ubicación geográfica, arrendatarios, tipo de propiedad, y sector económico de arrendatario, orientados a mitigar contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos.

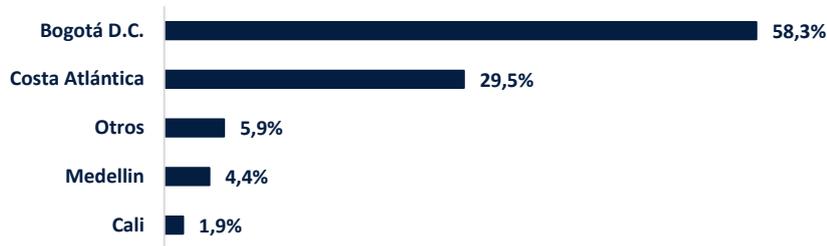
El portafolio inmobiliario actual cumple con los límites establecidos. Igualmente, el programa tiene 7 años (modificado el plazo de 5 a 7 años mediante la asamblea ordinaria TIN del 2023) para alcanzar los límites por concentración de arrendatario, lo cual se está logrando mediante las adquisiciones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

Teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en la sección de política de inversiones del Prospecto, 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, el Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una población superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 de habitantes. Se podrán adquirir tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios, en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor. 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.

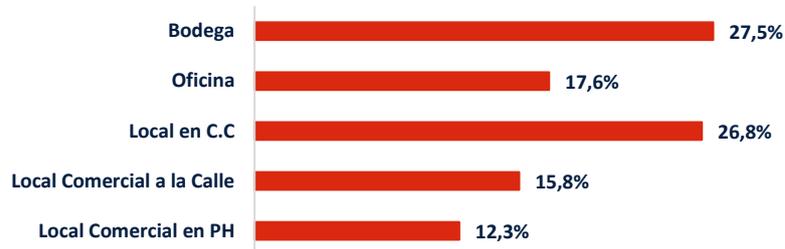
Por consiguiente, la estabilización del portafolio por ubicación geográfica está cumpliendo con los lineamientos mencionados anteriormente.

GRÁFICO 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA TIN.


FUENTE: ELABORACIÓN TC

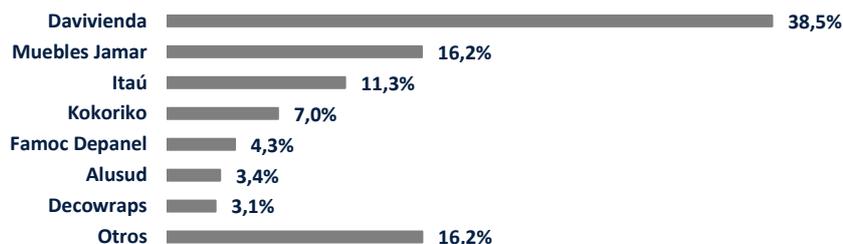
Concentración de activos por tipo de activo inmobiliario:

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 sesenta por ciento (60%) 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 23. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO TIN


FUENTE: ELABORACIÓN TC

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

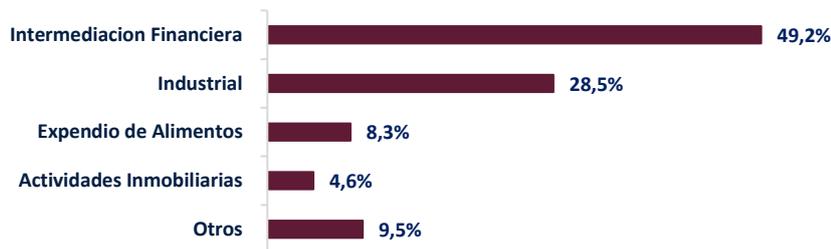
GRÁFICO 24. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR ARRENDATARIO. TIN


FUENTE: ELABORACIÓN TC

Como se observa en la Gráfica 24, aunque la exposición máxima por arrendatario se encuentra en el 38.5%, el vehículo cuenta con un plazo hasta de siete (7) años a partir de la primera emisión (octubre 2018) para lograr el límite de exposición propuesto del 30%.

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 total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

GRÁFICO 25. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS POR SECTOR ECONÓMICO. TIN



FUENTE: ELABORACIÓN TC

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

CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO

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

Con corte a diciembre 2024, el portafolio tiene una ocupación económica del 97,41%, con un ponderado de los contratos de 4,21 años.

- **GESTIÓN DEL NEGOCIO**

Durante el año 2024 se recibieron 478 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Gerencia Inmobiliaria y el Gestor Inmobiliario. De este número, cuatro (4) oportunidades de negocio fueron presentadas al Comité Interno, en el que participa la Presidencia de la Titularizadora. Por la coyuntura actual de tasas de interés y el apetito del mercado, las adquisiciones para el año 2024 fueron suspendidas.

Algunas adquisiciones se han limitado debido al endeudamiento que presenta el vehículo (24,73%), teniendo tan solo un 10,27% para futuras adquisiciones. En la asamblea extraordinaria del mes de diciembre 2024 se redujo el límite de endeudamiento, ajustándolo de la siguiente manera: El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad se determinará en virtud del tamaño y crecimiento del Portafolio. Así las cosas, si el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios es menor o igual a un billón y medio de pesos (\$ 1.500.000.000.000), el endeudamiento financiero tendrá

un límite del 35% sobre el valor de estos. De otro lado, si el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios es superior a un billón y medio de pesos (\$1.500.000.000.000), el endeudamiento financiero tendrá un límite del 30% respecto del valor de éstos. Una vez se realice la tercera emisión, la Universalidad TIN contará con una capacidad de endeudamiento superior que permitirá hacer el cierre de los negocios en curso.

CUADRO 19. Gestión de negocios. TIN.

# Proyectos analizados	Total				
Negocios Potenciales	478	347	26	104	1
Comité Interno	4	1	0	3	0
Comité Asesor	3	0	0	3	0
Junta Directiva	0	0	0	0	0
Debida Diligencia	0	0	0	0	0
Cierre de Adquisiciones	0				

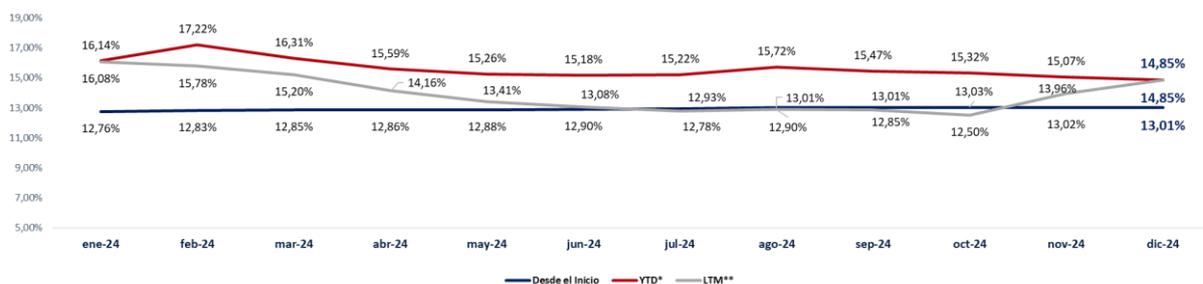
NOTA: MIXTO: NEGOCIOS INMOBILIARIOS, COMPUESTOS POR UN PORTAFOLIO DE ACTIVOS QUE CUENTAN CON MÁS DE UN TIPO DE INMUEBLE. FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **RENTABILIDAD**

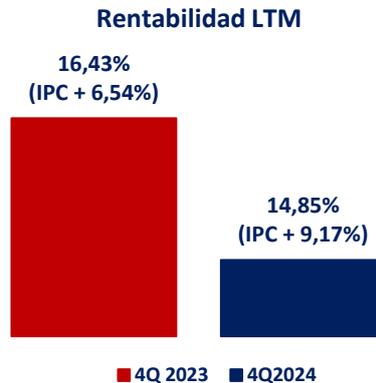
El valor del título para el inversionista al 31 de diciembre de 2024 alcanzó \$7.796.570 en comparación a los \$7.089.575,52 reportados al 31 de diciembre de 2023, indicando así un aumento del 9,97%. Para el año 2024, la rentabilidad de los últimos doce meses de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 14,85% EA, compuesta en un 64,6% por valorización y en un 35,4% por flujo de caja. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad TIN y hasta el 31 de diciembre de 2024 fue de 13,01% EA, compuesta en un 56,6% por valorización y un 43,4% por flujo de caja.

Los siguientes gráficos evidencian el comportamiento de la rentabilidad para el año 2024 y su composición:

GRÁFICO 26. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD DEL TÍTULO



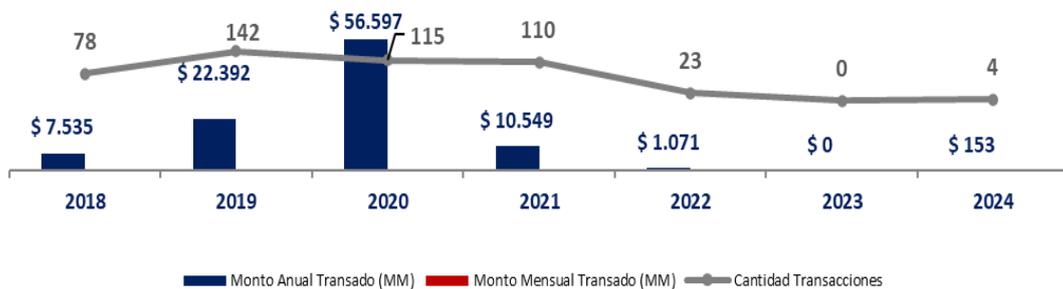
FUENTE: ELABORACIÓN TC.

GRÁFICO 27. COMPORTAMIENTO DE LA RENTABILIDAD TIN.


FUENTE: ELABORACIÓN TC

- **COMPORTAMIENTO DEL MERCADO SECUNDARIO**

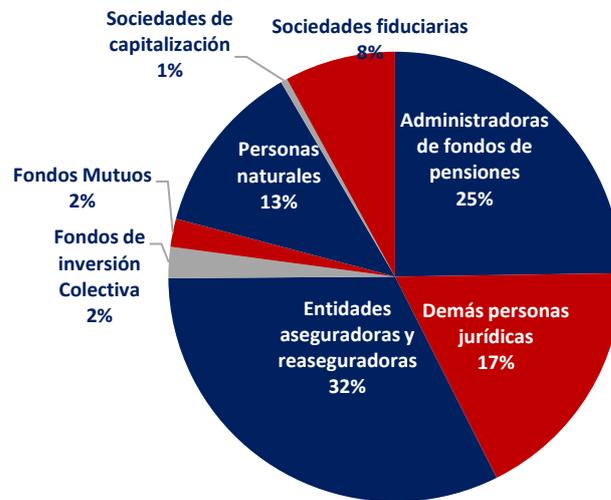
Al 31 de diciembre de 2024 se llevaron a cabo cuatro (4) transacciones de TIN en el mercado secundario por un monto total de COP \$153,057,104. En el año 2024 TIN tuvo un precio promedio ponderado de operaciones de mercado de 76.44%. A cierre de 2024 el precio de valoración del título, de acuerdo con los proveedores de precio, es de 99.29% en Precia y 98.36% en PiP.

GRÁFICO 28. EVOLUCIÓN DEL MONTO MENSUAL TRANSADO


FUENTE: ELABORACIÓN TC

La Universalidad TIN cuenta con 488 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:

GRÁFICO 29. COMPOSICIÓN DE LA UNIVERSALIDAD TIN POR TIPO DE INVERSIONISTA



FUENTE: ELABORACIÓN TC

(XIV) Aspectos Tecnológicos Relevantes

- **SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD**

La Titularizadora cuenta con las políticas de administración y gestión de la información, cumpliendo con los lineamientos normativos vigentes y con las mejores prácticas de seguridad de la ISO 27001.

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

Como parte del mejoramiento continuo y la evolución de madurez del SGSI, se destacan las siguientes actividades realizadas en el 2024:

Protección

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

Control y Monitoreo

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

- Implementación de Nueva Solución de Protección de Endpoints: mayor capacidad de detección y respuesta ante amenazas cibernéticas.
- En el 2024, también se implementó el monitoreo permanente de los activos de información con una herramienta adicional al SIEM, la cual actualiza constantemente las vulnerabilidades detectadas, genera una calificación en términos de seguridad y compara a la Compañía con empresas del sector, lo que facilita la mejora continua.

Ejecución de pruebas específicas de Seguridad tales como:

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

- **DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA**

En el marco del compromiso de la Titularizadora con la innovación, la eficiencia operativa y la transformación digital, durante el año 2024 se continuó con la evolución tecnológica de la Compañía. Durante este tiempo, se implementaron mejoras estratégicas que fortalecen la infraestructura, optimizan procesos y dan continuidad y seguridad de los servicios tecnológicos.

- **Proyectos e Iniciativas**

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

- **Modernización de la Infraestructura de Red Inalámbrica:** Se llevó a cabo el reemplazo y optimización de los *access points* en la oficina, mejorando la cobertura, estabilidad y capacidad de administración de la red inalámbrica. Esta actualización optimiza la gestión de la infraestructura tecnológica, permitiendo una administración más eficiente y segura.
 - Implementación de una nueva solución de protección de *Endpoints*: Se adoptó una solución avanzada de protección de *Endpoints*, elevando el nivel de seguridad de la Compañía. Esta mejora proporciona mayor capacidad de detección y respuesta ante amenazas, reduciendo riesgos operacionales y fortaleciendo la postura de seguridad ante posibles ataques cibernéticos.

- Implementación del Módulo de Derivados: Se desplegó el módulo especializado para la gestión de derivados dentro de la plataforma de administración del portafolio. Esta implementación ha permitido la gestión de estos instrumentos financieros, optimizar la trazabilidad y el control de operaciones.
- Adquisición de equipos y licencias para la renovación de plataforma de *backups*: Para garantizar la resiliencia de la información y la continuidad del negocio, se adquirieron equipos y licencias que permiten modernizar la plataforma de respaldos. Con esta actualización se mejoró la velocidad, eficiencia y confiabilidad de los procesos de *backup* y recuperación ante desastres, asegurando la integridad de los datos críticos. La implementación continuará en el año 2025.
- Automatización de procesos: Se han implementado soluciones para automatizar algunos procesos, reduciendo la intervención manual. Esta iniciativa ha permitido reducir significativamente el tiempo y los recursos necesarios para llevar a cabo tareas en la revisión y aprobación de facturas de proveedores, medición de desempeño de los colaboradores y reportes financieros, al tiempo que mejora la precisión y fiabilidad de los resultados obtenidos.

- **Indicadores y Desempeño**

Durante el año 2024 los indicadores del área de tecnología se han mantenido dentro de los niveles de servicio acordados. Es importante destacar que, gracias a las medidas de seguridad implementadas y a la diligencia del equipo, no se han registrado incidentes relacionados con pérdida o modificación no autorizada de la información.

En resumen, el año 2024 ha sido un periodo de avances para la Titularizadora en el ámbito tecnológico, impulsado por la ejecución de proyectos estratégicos y el cumplimiento de los objetivos de innovación y transformación digital.

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

(XV) Aspectos Legales y de Regulación Relevantes

A. Aspectos Regulatorios

- **Actualización Regulación de Fondos de Inversión Colectiva y Procesos de Titularización**

El Ministerio de Hacienda emitió el 5 de marzo de 2024, el Decreto 265 de 2024 por el cual se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con los fondos de inversión colectiva, los sistemas de cotización de valores extranjeros, las sociedades titularizadoras de activos hipotecarios, entre otras disposiciones.

- (i) Cuando el uno por ciento (1%) de los activos bajo administración (AUM) de las universalidades de la sociedad titularizadora sea superior al capital mínimo reportado en el año 2024, la actualización del capital deberá ser el valor correspondiente a la diferencia entre uno por ciento (1%) de los AUM de las universalidades de la sociedad titularizadora y el capital mínimo reportado en el año inmediatamente anterior;
- (ii) Cuando el uno por ciento (1%) de los AUM de las universalidades de la sociedad titularizadora no supere el capital mínimo reportado para el año inmediatamente anterior, se mantiene el monto de capital mínimo reportado en el año inmediatamente anterior.

Por su parte, el Artículo 24 modifica las reglas sobre la denominación del monto de emisión de los títulos hipotecarios, anteriormente vinculada a la denominación del activo subyacente. Esta modificación permite que la sociedad titularizadora estructure emisiones con independencia de la denominación del activo subyacente, posibilitando la utilización de carteras mixtas y adaptando la estructura de los títulos a la demanda del mercado, incluso cuando la denominación de la cartera adquirida sea diferente a la de los títulos emitidos.

Asimismo, el Artículo 25 introduce cambios en los procesos de titularización con inscripción automática. Ahora, se puede remitir al RNVE la información de una emisión con libro de ofertas con una antelación mayor a los cinco días exigidos por la normativa anterior. Esto otorga mayor flexibilidad para efectos de adelantar los procesos de titularización en línea con la práctica que en la materia tienen otro tipo de emisores de valores en la medida que se podrá responder de manera más oportuna a las ventanas de mercado.

- **Ley 2381 de 2024 “por medio de la cual se establece el sistema de protección social integral para la vejez, invalidez y muerte de origen común, y se dictan otras disposiciones”**

La reforma pensional (Ley 2381 de 2024) publicada en el Diario Oficial el 16 de julio de 2024, cuyo objetivo es establecer e implementar el Sistema de Protección Social Integral para la Vejez, que permita amparar a los colombianos residentes en el país y en el exterior, empezará a regir desde el 1º de julio de 2025. Sobre el particular se destaca que esta nueva estructura se basa en un sistema de cuatro pilares (i) Pilar solidario; (ii) Pilar semicontributivo; (iii) Pilar contributivo; y (iv) Pilar de ahorro individual voluntario. Así mismo, se resalta que con la reforma los aportes que se hagan por ingresos de hasta 2,3 salarios mínimos, irán a Colpensiones, y el resto se dirigirá al fondo privado que elijan.

Así, quienes forman parte del Pilar Contributivo, al pensionarse, tendrán pensión del régimen público, con subsidio estatal, solo por ese primer tramo, y el restante bajo las reglas del juego de los fondos privados. Finalmente, con la reforma se creará el Fondo de Ahorro, que es el respaldo más importante del Pilar Contributivo, y será para financiar las pensiones del nuevo esquema de pilares a cargo del Componente de Prima Media del Pilar Contributivo. Este Fondo será administrado por el Banco de la República y sus recursos no serán usados para gastos diferentes al pago de pensiones. Así bien, el alcance de la Reforma Pensional resulta relevante para el mercado de valores dado el rol protagónico que cumplen los fondos de pensiones como inversionistas del mercado.

- **Promoción de Mecanismos de Liquidez en el Mercado de Capitales**

El 3 de octubre de 2024, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 1239 de 2024 con el objeto de promover mecanismos de liquidez y promoción de emisiones en el mercado de valores. Al respecto, es importante destacar que el decreto introduce ajustes sobre mecanismos de liquidez que incluyen modificaciones en los formadores de liquidez, las ventas en corto, préstamos recurrentes de valores y financiación de valores, la actividad de asesoría y las operaciones OTC entre vinculados. A su vez, para la promoción de emisiones se hace una flexibilización de las reglas para obtener la autorización de programas de emisión y colocación, para adquirir la condición de emisor conocido o recurrente y para la emisión de bonos por establecimientos de crédito. Lo anterior, con el fin de facilitar los procesos para que los emisores salgan al mercado, aprovechen las ventanas de tiempo específicas para su fondeo y generen productos, lo que resulta positivo para el mercado de valores.

- **Transacciones de los Establecimientos de Crédito con sus Vinculados**

El 8 de noviembre de 2024, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió el Decreto 1358 de 2024 con el objetivo de definir los criterios para determinar la calidad de vinculados a los establecimientos de crédito, así como el establecimiento de mecanismos para promover una adecuada identificación, monitoreo, control, administración y revelación de conflictos de interés que puedan surgir de las transacciones entre estos y sus vinculados. Sobre el particular se destaca: (i) se definen criterios para determinar la calidad de vinculados al establecimiento de crédito, precisando que las sociedades titularizadoras y sus universalidades se encuentran dentro de las entidades y vehículos de inversión que no ostentarán la calidad de vinculados respecto del establecimiento de crédito, en tanto existe normativa, políticas y procedimientos que mitigan la existencia de conflictos de interés o su adecuada administración; (ii) determina el contenido mínimo que deberán tener las políticas generales definidas por el establecimiento de crédito para una adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que surgen o pueden surgir en las transacciones que realice con sus vinculados, así como de las exposiciones que asume entre este y sus vinculados; y (iii) se define que los establecimientos de crédito no podrán tener exposiciones con sus vinculados, directa

o indirectamente, que conjunta o separadamente, superen el 25% de la base del patrimonio.

- **Sistema de Finanzas Abiertas**

En el mes de diciembre de 2024, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público expidió un proyecto de decreto que modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con el sistema de finanzas abiertas, estableciendo un régimen de carácter obligatorio. Así bien, con el fin de facilitar el acceso a información y fomentar la inclusión, la innovación y la competencia en el sistema financiero, el proyecto de decreto aborda aspectos como: i) ámbito de aplicación, objetivos y principios del sistema de finanzas abiertas; ii) alcance de la obligatoriedad, iii) roles y responsabilidades de los participantes, iv) costos de acceso, v) principio de reciprocidad, vi) esquema de gobernanza, vii) directorio de participantes, viii) actividades de los terceros de confianza, e ix) indicadores de seguimiento y monitoreo del sistema. En cuanto al régimen de transición, se dispone que, a partir de la publicación del decreto, la SFC tendrá un plazo de nueve meses para expedir los estándares para el intercambio de información de productos de depósito a la vista y doce meses para la definición del cronograma de trabajo para la estandarización de información, la puesta en funcionamiento del directorio de participantes, y la definición de indicadores de seguimiento del sistema.

- **Aspecto corporativo**

Se ha continuado con la aplicación del Decreto 398 de 2020, el cual mantuvo su vigencia una vez finalizada la emergencia sanitaria, a través del cual se reglamenta lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados. Esta norma fue tenida en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos de la Compañía durante el año 2024.

Finalmente, las siguientes Circulares Externas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”) durante el año 2024 han tenido relación con actividades de la Compañía:

- En relación con cartera crediticia y con el fin de promover la convergencia a estándares internacionales, la SFC expidió la Circular Externa 003 de 2024, mediante la cual impartió instrucciones para la gestión de los límites a las grandes exposiciones y concentración de riesgos de los establecimientos de crédito, y de los cupos individuales de crédito de las demás entidades vigiladas. De su contenido se destaca la creación de un nuevo capítulo de la Circular Básica Contable y Financiera “Normas para la identificación y gestión de las grandes exposiciones y concentración de riesgos de los establecimientos de crédito, y de los cupos individuales de crédito de las demás entidades vigiladas”, con el fin de impartir instrucciones relacionadas con la gestión del riesgo de concentración de acuerdo con el Decreto 1533 de 2022, así como la implementación de nuevas proformas para el reporte de información individual y

consolidada. La aplicación del nuevo marco normativo será obligatoria a partir de agosto de 2025, con posibilidad de implementación anticipada.

- En lo que respecta al desarrollo de las Finanzas Abiertas en Colombia, la SFC expidió la Circular Externa 004 de 2024, a través de la cual se impartieron instrucciones relativas a las finanzas abiertas y comercialización de tecnología e infraestructura a terceros, con el objetivo de impulsar la innovación, transformación e inclusión financiera. Así bien, es relevante indicar que el Decreto 1297 de 2022, por el cual se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con la regulación de las finanzas abiertas, estableció en cabeza de la SFC la definición de los estándares tecnológicos, de seguridad y otros necesarios para el desarrollo de la arquitectura financiera abierta en Colombia. En cumplimiento de lo anterior, la SFC creó nuevos capítulos en la Circular Básica Jurídica e impartió instrucciones para: (i) definir los estándares tecnológicos, de seguridad y demás necesarios para el desarrollo de las finanzas abiertas en condiciones de interoperabilidad, los cuales deben ser cumplidos por los terceros receptores de datos, siendo obligación de las entidades vigiladas verificar que estos terceros cumplan con todos los requisitos incorporados en la norma; (ii) establecer las obligaciones que deben cumplir las entidades vigiladas para que el tratamiento de los datos de los consumidores financieros se realice en condiciones de seguridad, transparencia y eficiencia; y (iii) determinar los lineamientos que deben cumplir las entidades vigiladas al comercializar con terceros la tecnología e infraestructura que utilicen para la prestación de sus servicios y desarrollo de sus actividades conexas. Para tal efecto, las entidades vigiladas deberán definir políticas robustas para el desarrollo de dicha actividad, así como para evaluar y gestionar todos los riesgos asociados a la comercialización de su tecnología e infraestructura.
- Con el objetivo de avanzar en la profundización del mercado de capitales, la SFC emitió la Circular Externa 010 de 2024, mediante la cual impartió instrucciones para facilitar el ingreso de nuevos inversionistas y actores al sistema. Al respecto, es importante resaltar los siguientes aspectos: (i) la Circular modifica los requisitos para la aplicación del procedimiento simplificado de conocimiento de cliente para los productos del mercado de valores de bajo monto así: (a) extiende el alcance del procedimiento de vinculación simplificada de clientes a inversiones de bajo monto sobre cualquier tipo de valor, no solamente acciones como inicialmente estaba previsto, incluyendo otros activos como bonos y otro tipo de valores, con el fin de evitar arbitrajes entre los distintos productos que componen el mercado de capitales; (b) se ajustaron los límites vigentes establecidos para las operaciones de bajo monto en valores, FIC y fondos voluntarios de pensiones (FVP), pasando de 66.000 UVR a 25 salarios mínimos legales mensuales vigentes, con la posibilidad de ampliar el umbral hasta los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes con el cumplimiento de ciertos requisitos y manteniendo los estándares de gestión de riesgos asociados al lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT); y (ii) la Circular actualiza las

instrucciones relativas a los sistemas de ruteo electrónico de órdenes en operaciones de compra y venta de valores, con el fin de promover el uso de mecanismos de autogestión en estas inversiones, lo que contribuye a eliminar cargas innecesarias que permitan atraer a nuevos inversionistas al mercado de una forma más rápida y eficiente.

B. Aspectos Legales

- **Encuesta Código País**

En cuanto a los aspectos legales se refiere, la Titularizadora efectuó el Reporte de Implementación de Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2024 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 diciembre de 2024, la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó a la Titularizadora la calidad de emisor conocido y recurrente (ECR) al cumplir con los requisitos señalados en el numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, conforme con lo contenido en el Oficio 2024145459-005-000 del nueve (9) de diciembre de 2024 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 IR de Renta Fija y Títulos de Participación, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2024 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia.

- **Libre Circulación de Facturas**

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 788 del Código de Comercio (adicionado por el artículo 87 de la Ley 1676 de 2013) se deja expresa constancia de que no se entorpeció la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.

- **Evolución Previsible**

La Titularizadora respecto al numeral 2º de la Ley 603 de 2000, durante el próximo año, continuará consolidando los objetivos y metas definidas desde su Junta Directiva, los cuales le permitirán continuar comprometiéndose cada vez más en el proceso de

movilización de activos para el crecimiento del país, y para mantenerse como una entidad sólida, eficiente y líder del sistema financiero.

II. Litigios, Procesos Judiciales y Administrativos

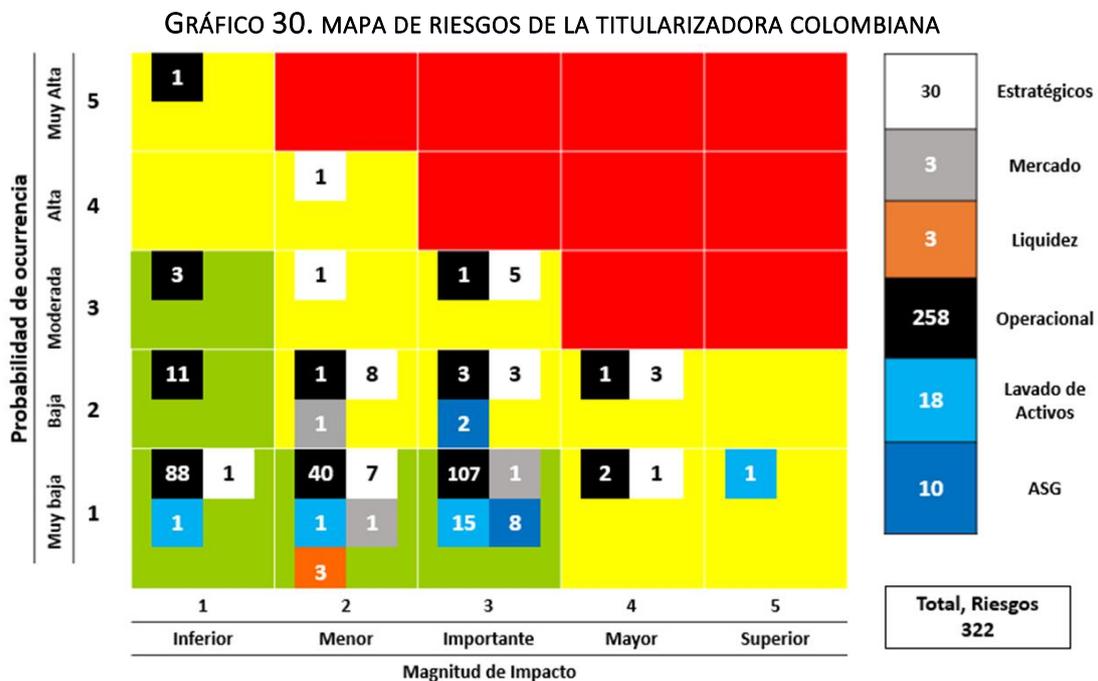
Respecto de la existencia y/o situación actual de los litigios, procesos judiciales y administrativos, en los que sea parte la Titularizadora, y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera, nos permitimos manifestar que, al 31 de diciembre de 2024, no se tiene conocimiento sobre la existencia de litigios o procesos judiciales y administrativos a favor o en contra de la Titularizadora.

- **Contingencias Jurídicas**

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la Compañía durante el año 2024, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

III. Riesgos relevantes y mecanismos para mitigarlos

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.



FUENTE: ELABORACIÓN TC- FECHA CORTE: DIC/24

Gestión de Riesgo Estratégico

Se entiende por Riesgo Estratégico, los eventos que pueden amenazar la consecución de las metas de planeación de la Titularizadora. Para el 2024 no se materializaron ninguno de estos riesgos.

CUADRO 20. 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/Administración de recursos financieros	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, cambios en las preferencias del mercado inmobiliario, gestión inadecuada de la estructura de la deuda del vehículo.	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 estratégica	
Gestión del Riesgo	Riesgo país, riesgos ASG	Planeación estratégica	

Emisiones vigentes	<p>Titularizaciones de Carteras: Posible materialización de riesgo de crédito, caída en la valoración de residuales</p> <p>Titularización Inmobiliaria: Disminución del mercado secundario de títulos, disminución en el valor de los títulos</p>	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones
Eficiencia	Costo de titularizaciones no competitivo, Ineficiencias en la gestión.	Estructuración/Planeación estratégica/presupuesto.
Rentabilidad Corporativa	Disminución en volumen de negocios, desvalorización de portafolio de inversiones, Insuficiencia del capital mínimo requerido, vacancia de inmuebles propios	Monitoreo de Cartera/ colocación emisiones/ estructuración/ PLANEACIÓN ESTRATEGICA

FUENTE: ELABORACIÓN TC

GRÁFICO 31. MATRIZ DE RIESGOS

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Crecimiento (C)	Titularización hipotecaria	\$6.4 Billones de pesos de activos hipotecarios bajo manejo en el año 2027	C-1	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 aislen cierto tipo de riesgos 6. Iniciativa de nueva propuesta de valor al originador bancario grande 6. Consolidación de carteras en balance Titularizadora	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Análisis Titularizaciones Activos en Balance (Gestión de Balance) 2. Análisis de alternativas de acceso a inversionistas internacionales. Aproximación a banca multilateral 3. Gestión comercial proactiva 4. Análisis financiero e impactos en los indicadores de Fondeo y Liquidez para los originadores
			C-2	*Desaceleración económica y sectorial *Deterioro indicadores macroeconómicos (Inflación, desempleo, bajo crecimiento, entre otros)	Financiero	Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Diversificación de activos titularizados 2. Internacionalización 3. Promoción de política pública de coberturas a las tasas de interés hipotecarias 4. Titularización de carteras morosas - TECH. 5. Emisiones alternativas 6. Exploración de nuevas estructuras 7. Derivados 8. Monitoreo diario del comportamiento de la cartera	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Análisis de carteras comerciales, activos inmobiliarios en desarrollo y flujos futuros 2. Elaboración de documentos técnicos 3. Aproximación originadores. Emisiones en mediano plazo 4. Análisis de nuevas tendencias en la estructuración para contrastar los efectos cíclicos del mercado
			C-3	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. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de la cartera titulada 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 aislen cierto tipo de riesgos. Porcentaje de fondeo al originador o precio de compra de la cartera 4. Iniciativa Inversionistas Internacionales, estrategia de disponibilización de los títulos al segmento Retail, Ecosistema de información a los Inversionistas institucionales 5. Estudio Formador de liquidez	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Estrategia de aprobación de nuevas mejoras crediticias. Fondeo de las mejoras crediticias 2. Posición líquida en portafolio
			C-4	Disminución apetito inversionistas institucionales por: *Riesgo hipotecario *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido *Incertidumbre de resultado de reformas - Reforma pensional *Incertidumbre de licitación del manejo de recursos pensionales públicos	Financiero	Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de la cartera titulada 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 aislen cierto tipo de riesgos. Porcentaje de fondeo al originador o precio de compra de la cartera 4. Iniciativa Inversionistas Internacionales, estrategia de disponibilización de los títulos al segmento Retail, Ecosistema de información a los Inversionistas institucionales 5. Estudio Formador de liquidez	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Reuniones individuales y seminarios 2. Análisis del comportamiento de la cartera 3. Análisis de mejoramientos crediticios externo e internos. Aproximación con calificadores de riesgo 4. Evaluación de mejores alternativas de internacionalización 5. Análisis de nuevas tendencias en la estructuración para contrastar los efectos del ciclo económico del mercado

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento			
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Crecimiento (C)	Titularización Inmobiliaria	\$1.5 Billones de pesos de activos inmobiliarios bajo manejo en el año 2027	C-5	No pago arrendamientos	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros	4,00	1,00	4	Mayor	Muy Baja	Media	1. Concentración en arrendatarios con solvencia financiera 2. Gestión activa de caja del vehículo	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Análisis mensual de comportamiento de negocio subyacente de arrendatarios 2. Priorización de gastos	
			C-6	Desvalorización de activos	Financiero	Inmobiliario		5,00	2,00	10	Superior	Baja	Alta	1. No materialización de pérdidas 2. Oportunidades de compra	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Crecimiento en segmento de logística 2. Adquisición Sale & Lease-Back con enfoque en solvencia financiera del arrendatario
			C-7	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	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Aproximación a arrendatarios sustitutos
			C-8	Cambios en las preferencias del mercado inmobiliario que reduzcan la ocupación de locales comerciales, oficinas y parques industriales	Operativo	Inmobiliario		4,00	2,00	8	Mayor	Baja	Media	1. Análisis de situación financiera de arrendatarios y negocios subyacentes 2. Reenfoco en activos alternativos	3	2	6	Importante	Baja	Media	1. Metodología de monitoreo periódico de arrendatarios y actividades económicas 2. Análisis de mediano y largo plazo de tendencias del sector inmobiliario
			C-9	Bajo apetito de inversionistas por: *Baja rentabilidad frente a otras alternativas de inversión *Incremento de las tasas de interés del mercado *Impacto metodología de valoración a precios de mercado *Migración a la rueda de renta variable *Coyuntura sector inmobiliario *Comportamiento otros fondos inmobiliarios y afectación del mercado de títulos	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4,00	4,00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Estrategia de comunicación con inversionistas del comportamiento de los activos inmobiliarios del vehículo 2. Profundización inversionistas retail 3. Estrategia de diferenciación del vehículo frente a otros fondos inmobiliarios 4. Exploración de otros vehículos inmobiliarios (multifamily, distress, crédito constructor, titularización de flujos inmobiliarios) 5. Exploración nuevas formas de emisión 6. Evaluación de mercados internacionales 7. Esquema de comisión alineada con los intereses de los inversionistas	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Reuniones individuales y seminarios 2. Análisis de estrategia	
C-10	Gestión inadecuada de la estructura de deuda del vehículo	Financiero	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos	3,00	5,00	15	Importante	Muy Alta	Alta	1. Estrategia de endeudamiento en tasa fija frente a panorama de tasas de interés al alza. 2. Desinversiones para disminuir el monto de la deuda 3. Créditos sintéticos 4. Límite de endeudamiento	2	4	8	Menor	Alta	Media	1. Análisis de estrategia 2. Aproximación otros intermediarios financieros				

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						Seguimiento
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inhrente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Crecimiento (C)	Titularización Otras Carteras	\$2.1 Billones de pesos de activos bajo manejo en otras carteras en el año 2027	C-11	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 3. Iniciativa de nueva propuesta de valor al originador bancario grande 4. Iniciativa que permite desarrollar los elementos clave de propuesta de valor de originador financiero mediano, no regulado, público y fintech con productos estandarizados pertinentes a sus necesidades	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Gestión comercial entidades bancarias 2. Titularizaciones de carteras de consumo como alternativa de gestión de balance para cumplimiento de indicadores CFEN, IRL y Solvencia 3. Alianzas estratégicas
			C-12	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	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Análisis de portafolios 2. Estudios de segmentación y aproximación a originadores
			C-13	Caída en apelo de inversionistas por: *Titularizaciones de otras carteras *Tamaño emisión *Competencia de tasas de otra deuda privada de igual duración y calificación *Incremento de las tasas de interés del mercado *Mercado poco líquido	Financiero	- Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Estrategia de comunicación inversionistas 2. Profundización colocaciones privadas 3. Inversionistas Internacionales 4. Inversiones con contenido ESG o nuevas estructuras de acuerdo a prácticas internacionales	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Reuniones individuales y seminarios 2. Aproximación a inversionistas alternativos 3. Análisis de estrategia 4. Análisis de las tendencias globales de este tipo de inversiones, buscando la implementación local
	Desarrollo Mercado Títulos Hipotecarios	Dinamismo mercado secundario de títulos senior y subordinado	C-14	Incremento en prima de liquidez de los TIPS	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	2,00	4,00	8	Menor	Alta	Media	1. Ranking colocadores en negociación mercado secundario 2. Liquidez inversionistas retail desde el portafolio de inversiones de TC 3. Estudio Formador de liquidez	2	3	6	Menor	Moderada	Media	Seguimiento del mercado secundario
			C-15	Menor atractivo por retención de subordinados	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Inversionistas Internacionales o locales 2. Exploración nuevas estructuras	2	2	4	Menor	Baja	Media	Exploración del mercado internacional

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						Seguimiento
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Inhrente		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Gestión del Riesgo (GR)	Optimización Estructuración financiera	Maximización de porción colocada de las emisiones en el mercado	GR-1	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	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Ajustes a las metodologías de evaluación de riesgo. 2. Fortalecimiento de la relación con las áreas de riesgo de los inversionistas institucionales 3. Desarrollo de nuevas estructuras
			GR-2	Menor colocación de titularizaciones	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Estructuración	4,00	4,00	16	Mayor	Alta	Alta	1. Transformación caso de negocio (Ponderación beneficios titularización) 2. Venta de títulos subordinados 3. Presentación de los beneficios en los indicadores de fondeo y liquidez resultantes de la titularización 4. Inversiones con contenido innovador de acuerdo a prácticas internacionales para	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Redefinición caso de negocio 2. Aprobación metodología de valoración de los proveedores de precios y gestion con inversionistas y originadores. 3. Aproximaciones a la mejora del indicador del CFEN de acuerdo con los ajustes de la sfc 4. Emisiones con altos estándares de innovación de acuerdo a las buenas prácticas internacionales
			GR-3	Riesgo país soportado por: *Impago de la deuda soberana *Reducción calificación Colombia *Cambios drásticos de política económica *Inestabilidad jurídica y tributaria *Reformas estructurales (laboral, pensional, salud)	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros/ PLANEACION ESTRATEGICA/ COLOCACION - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	5,00	3,00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Internacionalización 2. Seguimiento variables por parte de expertos nacionales e internacionales 3. Amplio respaldo patrimonial a través de posiciones liquidas 4. Cupos de endeudamiento con el sector financiero amplios	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Análisis de alternativas de acceso a inversionistas internacionales. Aproximación a banca multilateral 2. Emisiones con altos estándares de innovación de acuerdo a las buenas prácticas internacionales
			GR-4	Riesgos ASG Riesgos como: *Cambio climático *Terremoto *Pandemia *Corrupción *Prácticas laborales inadecuadas *Revueltas sociales	Externo	- Estructuración - Administración de Recursos Financieros - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera	4,00	2,00	8	Mayor	Baja	Media	1. Construcción Política y estrategia de sostenibilidad 2. Innovación en estructuras ESG 3. Plan de manejo de emergencias 4. Procedimiento de Contingencia 5. Implementación del programa "Piensa verde" 6. Titularizadora es signatario PRI 7. Reportes ASG 8. Implementación iniciativas ASG 9. Reporte circular externa 031 de 2021 a la SFC	3	2	6	Importante	Baja	Media	1. Fortalecimiento cultura de sostenibilidad al interior de la Compañía 2. Adopción prácticas internacionales 3. Mejoramiento continuo proceso contingencia 4. Simulacros y capacitaciones ante desastres naturales 5. Reportes y seguimiento de acuerdo a metodologías seleccionadas

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Eficiencia (E)	Optimizar el costo del proceso de titularización	Costo all-in de titularización competitivo con alternativas de fondeo	E-1	Costo de titularización no competitivo	Operativo	Todos los procesos Misionales y de Soporte	5,00	3,00	15	Superior	Moderada	Alta	1. Titulos senior segmentados por duración para maximizar demanda 2. Emisiones en segundo mercado 3. Fábrica de estructuración de productos apalancada en herramientas tecnológicas y un equipo robusto	3	3	9	Importante	Moderada	Media	Análisis de costo-beneficio de titularización vs captación para cumplimiento de CFEN
			E-2	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 3. iniciativa experiencia de titularizar: Mejora de procesos internos	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. Optimización del proceso de Due Diligence sin afectar la calidad del activo subyacente. 2. Fortalecimiento continuo de estándares y políticas de estructuración y administración de titularizaciones.
	Desarrollo de estándares generales para la industria hipotecaria	Estandarización y Mejores Prácticas	E-3	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 recertificación de entidades 2. Iniciativa Plataforma de autogestión para originadores	1	1	1	Inferior	Muy Baja	Baja	Redefinición del proceso de recertificación de administradores
			E-4	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	3	3	9	Importante	Moderada	Media	1. Fortalecimiento de titularización hipotecaria, otras carteras y crecimiento de titularización inmobiliaria (larga duración y comisiones altas). 2. Redefinición de controles de gastos y seguimiento presupuestal. 3. Revisión mensual de ejecución presupuestal por área. 4. Fortalecimiento del sistema de seguimiento por desempeño. 5. Fortalecimiento continuo de estándares y políticas de estructuración y administración de titularizaciones.

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo						Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual						Seguimiento
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Infronte		Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual	
Fortalecimiento Institucional (I)	Desarrollo Recurso Humano	Recurso humano capacitado. Según tendencias de actualidad. Altamente motivado. Orientado al logro.	1-1	* Presupuesto limitado para realizar planes de capacitación * Pérdida de funcionarios clave * Falta de comunicación y definición de prioridades	Operativo	- Estructuración - Administración de Títulos - Monitoreo de Cartera - Administración de Recursos Financieros	2,00	3,00	6	Menor	Moderada	Media	1. Rotación de acubados 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	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Fortalecimiento de la red de aliados de gestión y levantamiento de capital human. Empoderamiento de cargos con perfil sustitutivo 2. Estudio de salarios y actualización de beneficios no salariales 3. Metas de formación educación continua por área 4. Programa de capacitación formal
	Tecnología y Control Interno	Mejoramiento Continuo	1-2	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. Iniciativa de automatización de procesos	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. Seguimiento a las iniciativas de automatización y avance de los proyectos
	Jurídica	Desarrollo sistema flexible con control del riesgo y transparencia	1-3	Incumplir leyes y regulaciones	Operativo	Gestión Jurídica	5,00	1,00	5	Superior	Muy Baja	Media	1. Actualización normativa y asesoramiento especializado.	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	Control semanal de cambios regulatorios.

Objetivo Institucional	Estrategia	Meta Largo Plazo	Código o Riesgo	Riesgo	Categoría Riesgo	Procesos Impactados por Riesgo (de acuerdo con la cadena de valor)	Calificación del riesgo					Elementos de Mitigación	Calificación del riesgo Residual					Seguimiento		
							Impacto	Probabilidad	Score Riesgo	Impacto Cualitativo	Probabilidad Cualitativa		Nivel Criticidad Inherente	Impacto	Probabilidad	Score Riesgo Residual	Impacto Cualitativo		Probabilidad Cualitativa	Nivel Criticidad Residual
Rentabilidad (R)	Rentabilidad Accionista	ROE > 11.1%	R-1	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) 8. Iniciativa SODIAC que permita evaluar	4	2	8	Mayor	Baja	Media	1. Gestión comercial originadores e inversionistas 2. Fortalecimiento de titularización hipotecaria y crecimiento de titularización inmobiliaria (larga duración y comisiones altas). 2. Concentración en activos con masa crítica y apetito de mercado. 3. Fortalecimiento del sistema de seguimiento por desempeño. 4. Fortalecimiento continuo de estándares y políticas de estructuración y administración de titularizaciones. 5. Actualización de las estructuras de las emisiones para hacerlas más atractivas para los inversionistas (ESG)
	Optimización Uso de Capital	Usos Alternativos de Capital	R-2	Baja Rentabilidad Portafolio	Financiero	- Administración de Recursos Financieros	3,00	2,00	6	Importante	Baja	Media	1. Utilización del capital para nuevos productos y negocios 2. Monitoreo y seguimiento a escenarios de planeación estratégica para la identificación de oportunidades de negocio 3. Investigación y desarrollo de nuevos productos 4. Aplicación de políticas de generación de nuevos ingresos 5. Diversificación de activos 6. Estrategia de diversificación de inversiones 7. Iniciativa de implementación de derivados para la gestión del riesgo del portafolio	2	1	2	Menor	Muy Baja	Baja	1. No materialización de las pérdidas 2. Compra de activos para titularización en balance. Análisis de compra de subordinados 3. Capítulo de análisis en planeación estratégica de innovaciones en titularización 4. Revisión permanente de nuevas estructuras y activos subyacentes 5. Análisis de capacidades y activos ocultos
			R-3	Suficiencia de capital mínimo / arbitraje con otras entidades que tengan permitido titularizar	Financiero	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero - Gestión jurídica	4,00	3,00	12	Mayor	Moderada	Alta	1. Decreto de modificación sobre la graduación del capital mínimo bajo criterios de AUMs 2. Retención de utilidades 3. Solicitud capitalización a los accionistas 4. Posibilidad de liberación utilidades retenidas en ORI 5. Seguimiento metas de titularización 6. Estrategias de rentabilización del patrimonio	4	1	4	Mayor	Muy Baja	Media	1. Monitoreo permanente del capital mínimo regulatorio 2. Capítulo de análisis en planeación estratégica de innovaciones en titularización 3. Revisión permanente de nuevas estructuras y activos subyacentes 4. Gestión activa del portafolio de Inversiones 5. Warehousing de activos
			R-4	Posibilidad de que el valor de un activo o inversión disminuya debido a fluctuaciones en las variables del mercado - Riesgo de mercado	Operativo	- Administración de Recursos Financieros - Administración del Presupuesto - Control Financiero	3,00	3,00	9	Importante	Moderada	Media	1. Definición y aplicación de los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado. 2. Clasificación de Inversiones 3. Definición y aplicación de políticas y procedimientos de control definidos para toda la organización 4. Seguimiento continuo a los indicadores Eficiencia y ROE 5. Análisis de la implementación de instrumentos financieros derivados de cobertura	2	2	4	Menor	Baja	Media	1. No materialización de pérdidas 2. Capacitación funcionarios. 3. Fortalecimiento de control y análisis de riesgo de mercado. 4. Seguimiento mensual de indicadores financieros en comité ALCO y Junta Directiva. 5. Análisis del potencial del mercado de derivados en favor de la TC
PERFIL RIESGOS ESTRATÉGICOS							3,53	2,70	10				2,50	1,97	5					

Gestión de Riesgo Operacional

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

En el año 2024, el perfil de riesgos operacionales de la Titularizadora se ubicó en 2.04, que corresponde a un nivel de “Bajo Riesgo” en el riesgo residual, evidenciando una adecuada gestión y cumpliendo el perfil de apetito del riesgo establecido por la Junta Directiva.

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

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

A través de las pruebas de contingencia se han identificado áreas de mejora en los procesos y procedimientos. Se han elaborado planes de trabajo para abordar estas oportunidades con el objetivo de optimizar la capacidad de recuperación y fortalecer la resiliencia empresarial.

Finalmente, se tiene un procedimiento para la gestión de Eventos de Riesgo Operacional, la cual cumple con la regulación vigente y permite prevenir futuros impactos a partir de las lecciones aprendidas.

Durante el año 2024 se materializaron treinta y un (31) eventos de Riesgo Operacional debido a errores en la ejecución y administración de procesos, fallas tecnológicas, relaciones y seguridad laboral. Los planes para su tratamiento han permitido avances en la mitigación de riesgos, el mejoramiento continuo y la madurez del sistema de gestión.

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

En el 2024 no se presentaron situaciones o incidentes asociados a LA/FT, evidenciando una gestión eficiente del riesgo. Se aplicaron de manera rigurosa los mecanismos e instrumentos de prevención y control de riesgos, especialmente:

- Actividades clave de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización.
- Fortalecimiento de los controles en la vinculación de terceros.
- Confirmación anual y validación del cumplimiento de la regulación por parte de los agentes colocadores de emisiones.
- Evaluación semestral de los riesgos LA/FT y revisión en conjunto con los líderes de los procesos que tienen mayor exposición al riesgo, permitiendo 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
- Envío oportuno de los reportes normativos a la UIAF y atención a los requerimientos de los entes de control relacionados con LA/FT.
- Revisión de los requisitos de proveedores en vinculación.

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

Estos riesgos son periódicamente monitoreados y se han aplicado los controles de manera adecuada, permitiendo mantener los riesgos en los niveles definidos por la Junta Directiva. Al cierre del 2024, el perfil de riesgos de LA/FT de la organización, se ubicó en 2.8 que corresponde a un nivel de “Bajo Riesgo”.

Gestión de Riesgo ASG

Con el objetivo de fortalecer los temas de riesgo y robustecer la estrategia de sostenibilidad de la Compañía en todas sus dimensiones, en 2024 se desarrolló la matriz de riesgos ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza). Su principal objetivo fue el de identificar, evaluar y

gestionar los posibles impactos negativos o positivos que estos factores pueden tener en la organización, con el propósito de garantizar una sostenibilidad a largo plazo y asegurando que se opere de manera responsable y ética. Sobre el particular, en el 2024 no se presentaron situaciones o incidentes asociados a riesgos ASG.

La matriz aprobada por el Comité de Riesgos y Junta Directiva contiene diez (10) riesgos asociados con:

1. Eventos relacionados con la lista de exclusión.
2. Temas materiales gestionados a través de iniciativas autogestionadas por las áreas.
3. Políticas y compromisos de sostenibilidad.
4. Temas regulatorios.

Gestión de Riesgo de Mercado y Liquidez

- **Riesgo de Mercado**

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

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

1. **Negociación:** Incluye la compra y venta de productos de renta fija, 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 el 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, del valor económico de la Titularizadora y manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia. La Titularizadora tiene 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 y adecuadas para la mitigación de estos. La obtención de perfiles de riesgo-retorno acordes con las políticas de la Compañía mantienen las pérdidas esperadas en niveles tolerables.

Los lineamientos, políticas y metodologías para la gestión del riesgo de mercado son aprobados por la Junta Directiva, garantizando así la congruencia y consistencia en el apetito de riesgo de la Compañía. La Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Titularizadora han formalizado las políticas, procedimientos, estrategias y reglas para la administración del riesgo de mercado, incluidas en el Macroproceso de Administración de Recursos Financieros del Sistema de Gestión de Calidad. Este manual define las responsabilidades al interior de la Compañía, 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 el área de riesgos, encargada de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado; proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Control Interno se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicados según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Gerencia. La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar diariamente a la Alta Gerencia los niveles de exposición al riesgo de mercado del portafolio de inversiones y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Gerencia que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, diseñado para garantizar que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Gerencia de manera previa a la negociación del producto. En este orden de ideas, Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado internacional/colombiano para estar en la capacidad de:

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

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

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

- **Periodo de Tenencia**

El periodo de tenencia se define 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 XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, el modelo debe emplear cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación, por lo que se tomará para el Portafolio de TIPS 10 días como período de tenencia para la estimación del VaR.

- **Parámetros estadísticos**

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

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

- Genera números aleatorios y preserva 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%.

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

La estructura jerárquica de límites de exposición a los riesgos de mercado de las actividades de negociación permite asegurar que el riesgo de mercado no se concentre en determinados grupos de activos y que trate de aprovecharse al máximo el efecto de diversificación de los portafolios. Estos límites están definidos por producto o por responsabilidades en la toma de riesgos. La mayoría de los límites que se tienen son valores máximos de VaR a los que se puede exponer un portafolio en particular. Sin embargo, también se manejan alertas de pérdidas, *stop loss* y límites de sensibilidades, especialmente en los portafolios de derivados. Los límites son aprobados por la Junta Directiva teniendo en cuenta el tamaño del patrimonio, complejidad y volatilidad de los mercados, así como el 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, a los límites legales y a los límites 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 2024 y 2023 (en pesos colombianos). Para el 2024 no se materializó ninguno de estos riesgos.

CUADRO 21. REPORTE DE RIESGO DE MERCADO

RIESGO DE MERCADO		
 Titularizadora COLOMBIANA	PORTAFOLIO TITULARIZADORA	
	31/12/23	31/12/24
	VaR 10 días	VaR 10 días
MONEY MARKET	-560,636	-969,151
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	-343,170,047	-
Deuda Privada TF	-1,600,035,361	-1,252,758,251
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	-16,816,149	-539,948,982
DEUDA PÚBLICA UVR	-19,118,150	-6,354,470
Pesos / TECH	-2,146,993,120	-730,806,116
TIPS UVR	-	-579,959,099
TOTAL	-4,149,693,462	-3,110,796,070

Fuente: Elaboración TC

- **Riesgo de Liquidez**

Se entiende por riesgo de liquidez como la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. Para 2024 no se materializó este riesgo en la Compañía.

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

Con el fin de evitar las anteriores situaciones, la SFC 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 las entidades adoptar decisiones oportunas para la adecuada mitigación del riesgo. El SARL que diseñen las entidades deberá atender la estructura, complejidad de las actividades, naturaleza y tamaño de cada una de ellas. De la misma manera, la SFC y las entidades

deberán considerar el rol que cada una desempeña dentro del sistema financiero y su importancia sistémica.

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

El SARL de la Titularizadora y de las Universalidades está documentado y tiene en cuenta 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 SFC. La Compañía mantiene posiciones muy altas de liquidez teniendo en cuenta los Activos ajustados por Riesgo de Mercado y la proyección de las bandas de 1 a 30 días y de 31 a 90 días, información que es presentada mensualmente al ALCO.

CUADRO 22. IRL- TITULARIZADORA COLOMBIANA – 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2024

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

Razón IRL	Banda 1 - 7d	Banda 7 - 15d	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Noviembre	18.836%	11.574%	329.4%	445.9%
Diciembre	30.032%	15.885%	▲ 4.610%	▲ 4.996%

Fuente: Elaboración TC

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

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de diciembre de 2024 y 2023 fue 88% y 98% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la Titularizadora para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. Dicha variación corresponde principalmente a la adquisición de la Cartera de crédito enmarcada en la operación de *Warehousing* con Credifamilia realizada durante el año 2024 la cual totalizó 49.000 millones de pesos al cierre del año.

Sistema de Control Interno – SCI Control Interno

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

El SCI durante el año 2024 cumplió con los objetivos de control propios y requeridos por la Compañía, y se reflejó en la aplicación rigurosa que se materializó en cada una de las áreas y procesos de la Titularizadora. A través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, se recibió retroalimentación sobre su desempeño y permitió la implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para su fortalecimiento.

De manera particular y de acuerdo con lo requerido por la Circula Externa 008 de 2023, la Administración durante el 2024 revisó, ajustó y actualizó políticas, procedimientos y demás documentos que la mencionada Circular requería para mantener el Sistema de Control Interno de la Compañía dentro de los términos definidos en normatividad vigente.

La Titularizadora adelantó actividades particulares para cada elemento que conforma el actual SCI. Entre las gestiones realizadas durante el 2024 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 Comité definidos por la propia Junta para el apoyo de su gestión. Durante el 2024 se adelantó el seguimiento al desarrollo de la planeación estratégica trazada por la Compañía, se analizó y se evaluó el desempeño de cada una de las iniciativas que apalancan el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en el Plan 2027k, y se mantuvo informada a la Junta Directiva sobre el avance y desarrollo de los planes y actividades que conforman el mencionado plan.

La Junta estuvo enterada de la aplicación de las políticas de administración de inversiones, analizó sus parámetros de remuneración y los de la Alta Gerencia, verificó el proceso de

evaluación de los miembros de Junta, supervisó el cumplimiento de los estándares generales de buen gobierno, la gestión y administración de riesgos, la atención oportuna y adecuada sobre los requerimientos de entes de control. La Junta fue informada periódicamente por parte de los comités que apoyan su gestión sobre el desempeño de las acciones adelantadas por la Administración, incluyendo lo relacionado con los elementos que conforman el sistema de control interno y los planes de acción realizados para su mejora continua.

Durante el 2024 y en virtud del plan de trabajo definido para implementar la Circular Externa 008 de 2023 sobre SCI, la Junta se pronunció y aprobó las actualizaciones que la Administración realizó al Código de Ética y Conducta, a las políticas de recursos humanos, a la inducción y capacitación de miembros de Junta, de seguridad de la información, comunicación y a los reglamentos de los comités que apoyan la gestión de la propia Junta, entre otros aspectos.

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

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

La estructura organizacional se encuentra actualizada y ajustada a los requerimientos de negocio. Las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos están definidos, formalizados y actualizados. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con el plan 2024; además, se aplicó la evaluación al sistema de gestión de desempeño para todos los funcionarios de la Compañía.

- **GESTIÓN DE RIESGOS**

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

La gestión de riesgos cuenta con una estructura organizacional adecuada para la administración de los riesgos inherentes al proceso de titularización. Esta gestión se soporta

como herramienta fundamental en la existencia de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos.

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

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

- **ACTIVIDADES DE CONTROL**

Durante el año 2024 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. 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.

De acuerdo con los requerimientos de la Compañía se actualizaron las versiones y se hicieron los ajustes de las aplicaciones que soportan la administración de los activos titularizados, la gestión de portafolio de inversiones y el registro y generación de información contable y financiera. En todo momento se validó 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 cumplió con los planes de trabajo trazados para la gestión tecnológica, ciberseguridad y seguridad de la información, acciones que permitieron verificar periódicamente la estructura de control que requieren estos elementos y que, por su relevancia durante el año, estuvieron sujetos a revisiones independientes con el fin de evaluar el cumplimiento de las políticas y normas que los rigen. Estas evaluaciones evidenciaron un grado de madurez adecuado de la práctica aplicada por la Compañía sobre los estándares y requerimientos existentes.

Los controles generales de tecnología, de aplicación, de gestión contable y financiera mantuvieron su ejecución durante el año y fueron considerados en los procesos de

autoevaluación y evaluación externa, acciones que permitieron confirmar su adecuado desempeño.

- **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

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

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

La Compañía dedica recursos al fortalecimiento de controles dada la importancia de proteger la información y gestionar el riesgo cibernético. La Titularizadora ofrece a los clientes y partes interesadas, transparencia y seguridad en la información que se produce y transmite, principalmente en el portal *Web*.

Durante el 2024 se destaca la actualización y ajuste de la política de información y comunicación, al igual que la incorporación de los elementos y requisitos que define la Circula Externa 008 de 2023. Se realizaron pruebas de seguridad como Ingeniería Social, Ethical, Vulnerabilidades y un escenario de crisis cibernética. Para el fortalecimiento de la infraestructura y de la cultura de seguridad las pruebas permitieron identificar oportunamente debilidades y gestionarlas.

- **SEGUIMIENTO Y MONITOREO**

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

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

En relación con el monitoreo y evaluación independiente del Sistema de Control Interno, este se realizó considerando los enfoques de revisión que brindó la revisoría fiscal, la auditoría externa que evalúa el SCI aplicable sobre las universalidades que administra la

Compañía y la dirección de control interno dentro de su rol de tercera línea.

Los órganos de control anteriormente señalados se mantuvieron acorde con sus planes de trabajo 2024 aprobados previamente por el Comité de Auditoría, monitoreo específico sobre el desempeño del SCI y con reportes periódicos compartidos con la Administración. Igualmente, se contó con la participación de proveedores expertos que apoyaron la revisión de los procesos de tecnología, seguridad de la información y ciberseguridad.

El Comité de Auditoría conoció en las sesiones ordinarias las metodologías, planes y alcances de revisión definidos por la Revisoría Fiscal, Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno. Igualmente, el desarrollo de las evaluaciones y sus resultados fueron compartidos con el Comité de Auditoría, quién se pronunció sobre los planes de acción definidos por la Administración, se mantuvo informado sobre el avance en el cierre de las recomendaciones y presentó a la Junta Directiva los reportes periódicos sobre los temas y aspectos evaluados.

Segunda Parte - Desempeño Bursátil y Financiero

I. Desempeño de los valores en los sistemas de Negociación

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

II. Participación en el capital de la Titularizadora

- **Accionistas y beneficiarios**

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

CUADRO 23. COMPOSICIÓN ACCIONARIA.

A diciembre de 2024	Total
Bancolombia S.A. -----▶	26,98%
Banco Caja Social S.A. -----▶	26,85%
Banco Davivienda S.A. -----▶	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A. -----▶	12,65%
Scotiabank Colpatría S.A. -----▶	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A. -----▶	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A. -----▶	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A. -----▶	0,05%

Fuente: Elaboración TC

En el Informe Anual de Gobierno Corporativo, incluido en el presente Informe, se provee 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 2024, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 24. 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	123,869,932	123,869,932	12.88%

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 2024, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 25. PARTICIPACIÓN DE DAVIVIENDA EN EL CAPITAL DE LA TC.

Davivienda S.A.				
%Participación en el capital de la Titularizadora:		26,85%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Davivienda				
Nombre	Acciones Ordinarias	Acciones Preferenciales	Total Acciones	% Participación
Inversora Anagrama Inveranagrama S.A.S.	69.522.054	3.104.021	72.626.075	14,89%
Inversiones Financieras Bolívar S.A.S	69.423.123	3.140.078	72.563.201	14,88%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	51.146.408	411.476	51.557.884	10,57%
Grupo Bolívar S.A.	50.932.548	400.684	51.333.232	10,53%

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 2024, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 26. 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 Separados Condensados de Periodo Intermedio - Por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2024, 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023.

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

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

Banco Comercial 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 Banco AV Villas, a diciembre de 2024, los siguientes son los accionistas del Banco que tienen un porcentaje igual o superior al 10% de su capital social:

CUADRO 27. PARTICIPACIÓN DE AV. VILLAS EN EL CAPITAL DE LA TC.

Banco Comercial AV Villas S.A.				
%Participación en el capital de la Titularizadora:		12,65%		
Clase de acción:		Ordinaria		
Accionistas de Banco 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/productos-en-oficina/acerca-de-avillas/#gobierno-corporativo>

*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		PASIVOS	
\$243,02	2024	\$89,08	2024
\$220,67	2023	\$81,96	2023
10,12%	Variación	8,68%	Variación

Con corte a diciembre de 2024, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$243,02 millones de pesos con un crecimiento del 10,12% en relación con el cierre del año 2023. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión (48,98%), cartera de crédito (19,07%), deudores comerciales (12,37%), propiedades de inversión (10,07%), equivalentes de efectivo (5,80%), y Propiedad planta y equipo (3,07%).

Las principales variaciones de las cuentas con respecto al año anterior se observan en los Activos Financieros de Inversión; esto obedece a la estrategia de inversión y desinversión de la Compañía enmarcada en la compra y venta de títulos para el portafolio. También se observa una variación significativa en el activo de la Titularizadora producto de la adquisición de la Cartera de Crédito bajo la

Con corte al 31 de diciembre de 2024 los pasivos de la Compañía están compuestos principalmente por obligaciones financieras (73,58%), Títulos en circulación denominados BOCEAS (12,55%), e impuestos corrientes tales como renta, IVA e ICA (5,34%) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias (4,79%).

La principal variación de las cifras respecto del año 2023 obedece a las adiciones de los préstamos adquiridos con entidades nacionales en el año 2024, destinados a la compra de cartera de crédito con Credifamilia, así como la disminución por el vencimiento de los Bonos Convertibles en Acciones con vencimiento en diciembre 2024 por COP \$3.499 millones.

figura de *Warehousing* con el originador Credifamilia y un incremento en las cuentas por cobrar y deudores, derivado de las comisiones de estructuración y administración obtenidas por las 7 emisiones realizadas durante el año 2024 versus el año 2023.

PATRIMONIO

\$153,94	2024
\$138,70	2023
10,98%	Variación

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 10,98% con relación al año anterior producto del mayor valor de las utilidades del ejercicio 2024, así como por la capitalización de las obligaciones convertibles en acciones con vencimiento al cierre del año por \$ 3.405 millones. La Compañía cerró el año 2024 con un patrimonio de \$153,94 millones.

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

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Los ingresos operacionales al cierre del año 2024 corresponden al 96% de los ingresos totales y provienen principalmente de (i) las comisiones de estructuración, administración, garantía, certificación y de colocación de las emisiones por valor de \$21,534 millones, (ii) ingresos financieros representados en los rendimientos del portafolio de inversiones por valor de \$26,989 millones y (iii) *Warehousing* por valor de \$1.718 millones. Los otros ingresos por valor de \$3.455 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos.

Los gastos de la Compañía ascendieron a \$32.963 millones. Los gastos financieros ascienden a \$9.583 millones y los gastos de administración a \$23.379 millones, equivalente al 70,93% del total de los gastos. Las utilidades netas durante el ejercicio en 2024 ascendieron a \$12.228 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

El ROE se ubicó en 7,9% a diciembre de 2024, mientras que al cierre del 2023 se ubicó en el 6,2%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 8.560 millones en 2023 a \$ 12.228 millones al cierre del 2024. Esta variación en los indicadores se debe principalmente a la reactivación de las emisiones de cartera hipotecaria y de vehículos presentadas en el año 2024.

En cuanto al índice de eficiencia fue del 46% a diciembre de 2024.

- **CERTIFICACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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 2024 y 2023 fueron 88% y 98% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias. La variación corresponde principalmente a la adquisición de la cartera de crédito por la Compañía en 2024 bajo la figura de *Warehousing* con el originador Credifamilia. La situación de liquidez de la compañía relacionado con su indicador de IRL pasó de 118% en la banda de 30 días en 2023 a 4.610% en el mismo rango para 2024. Lo anterior derivado de la renovación de créditos que se utilizaron en operaciones de Warehousing.

C. Perspectivas e incertidumbres potencialmente materiales

Para el mercado de vivienda nueva se espera que las ventas para el año 2025 decrezcan un 3.7%. Esta proyección supone que los hogares presenten una mayor dificultad para hacer el cierre financiero debido a la disminución en los subsidios otorgados por el Gobierno Nacional y que se vería reflejado en la dinámica del crédito. Todo lo anterior es contrarrestado con la disminución de las tasas de interés por parte de los establecimientos de crédito. Este esfuerzo realizado por parte del sector bancario potencializa a la titularización (tanto de activos hipotecarios como no hipotecarios) como una alternativa de fondeo para diversificar el riesgo y optimizar el balance.

En cuanto al stock de créditos se prevé una recuperación gradual tras la contracción sufrida en 2023. El cambio en la tendencia en la línea de cartera comercial y el crecimiento de la

cartera de vivienda impulsa la recuperación. En este contexto, el *Pacto por el Crédito*, un acuerdo entre el Gobierno Nacional, Asobancaria y el sector privado para fortalecer la financiación de sectores prioritarios ha desempeñado un papel clave en la irrigación del crédito, respaldado por unos indicadores sectoriales resilientes. En suma, se espera una mejora en las condiciones de mercado y un acceso al financiamiento en condiciones más favorables que faciliten el cierre financiero de nuevos casos de negocio.

Por su parte, las estructuras de las titularizaciones respondieron de manera adecuada ante los eventos de prepago y mora. Lo anterior es sinónimo de confianza y transparencia para los inversionistas. Se espera que en el 2025 los escenarios de estrés sean menores.

La titularización inmobiliaria, aunque pudo verse afectada por el aumento en el impago de los arrendatarios o de la vacancia de los inmuebles, gestionó los riesgos y mantuvo un buen desempeño. Igualmente, los resultados del vehículo inmobiliario fueron impulsados por la disminución en el costo del financiamiento y en general, por la gestión de la deuda. Para el 2025, se espera que TIN continúe brindando una alternativa atractiva para los inversionistas y cobre un mayor dinamismo.

Por su parte, el volumen de los activos bajo administración se incrementó dada la mayor dinámica de las emisiones, pero el prepago por la caída de las tasas de interés se presenta como un reto para un mayor crecimiento de los activos.

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

D. Operaciones materiales efectuadas por fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2024, no se registraron operaciones por fuera de balance.

V. Análisis cuantitativo y cualitativo de Riesgo de Mercado

A. Análisis cuantitativo de Riesgo de Mercado

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

CUADRO 28. INSTRUMENTOS Y EXPOSICIONES

	Activos Portafolio 2024				Total Clasificación
	1Y	1Y - 3Y	3Y - 5Y	Mayor 5Y	
Factor Riesgo	N/A	Tasa de interés	Tasa de interés	Tasa de interés	
Disponible		14,748,828,217	24,948,028,786	12,096,093,634	51,792,950,637
Negociable		18,843,864,062	22,664,543,240	9,369,065,373	50,877,472,675
Vencimiento	10,854,067,879				10,854,067,879
Total Activo	10,854,067,879	33,592,692,279	47,612,572,026	21,465,159,007	113,524,491,191

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 30. 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. La porción al vencimiento, cuando se utilice, no valoraría a precios de mercado sino por causación a TIR de compra.

VI. Operaciones Materiales Efectuadas con Partes Relacionadas

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

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

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

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

Tercera Parte -Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable

I. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

ENERO – DICIEMBRE DE 2024

Titularizadora Colombiana ha preparado el presente informe de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2024, 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

- **Canal de Transparencia**

La Titularizadora tiene a disposición de sus accionistas, funcionarios, clientes, proveedores y demás grupos de interés, el Canal de Transparencia como herramienta que les permite con total seguridad y garantizando su anonimato, reportar las posibles violaciones al Código de Buen Gobierno Corporativo, Código de Ética y los presuntos hechos de fraude o corrupción que estén ocurriendo en la Compañía. Durante el año 2024 se mantuvo especial atención en la disponibilidad y uso del canal, incluyendo la oportunidad en la atención de las comunicaciones recibidas.

Ver [Canal de transparencia | Titularizadora Colombiana](#)

- Finalmente, es importante mencionar que como parte de su rol activo en el mercado de valores a la Titularizadora le fue reconocida la calidad de Emisor Conocido y Recurrente (ECR) desde el mes de diciembre del año 2024, al cumplir con los requisitos normativos correspondientes según comunicación de fecha nueve (9) de diciembre de 2024 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Emisor Conocido y Recurrente



Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades de gobierno corporativo durante el año 2024, 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 2024 tuvo la Compañía fueron los siguientes:

1. Capital de la Sociedad

El capital suscrito y pagado de la Compañía correspondió al cierre del año 2024 a la suma de \$67.883.133.000.00, el cual está representado en un total de 67.883.133 acciones nominativas y ordinarias cada una de las cuales goza de los mismos derechos. En los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno se pueden encontrar los derechos y obligaciones que este tipo de acciones les otorgan a los accionistas de la Titularizadora.

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

Sobre el particular, en Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 30 de mayo de 2024, se aprobó la distribución de utilidades no repartidas de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 a través del pago de utilidades en un 100% con acciones de la Titularizadora. La cantidad de acciones repartidas correspondió a un total de 6.505.116, con un valor por acción de \$2.357,79 pesos, para un valor total de \$15.337.697.453,64 pesos, las cuales fueron repartidas de manera proporcional entre todos los accionistas de acuerdo con su participación accionaria.

Asimismo, el 15 de diciembre de 2024, tuvo lugar el vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS) colocados mediante oferta privada entre los accionistas en el mes de diciembre de 2023. Como resultado de su redención, se realizó la conversión correspondiente, emitiéndose un total de 1.522.642 acciones ordinarias de la Compañía, cada una con un valor nominal de \$1.000,00, para un valor total de COP \$1.522.642.000, las cuales fueron distribuidas de manera proporcional entre todos los accionistas sin que se genere modificación en su porcentaje de participación accionaria.

En virtud del aumento de capital suscrito y pagado producto de las operaciones antes descritas, al 31 de diciembre de 2024 las cifras del capital de la Compañía pasaron a ser las siguientes:

CUADRO 29. CAPITAL DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

AÑO	CAPITAL AUTORIZADO	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO
2023	\$80.252.796.000.00	\$59.855.375.000.00	\$59.855.375.000.00
2024	\$80.252.796.000.00	\$67.883.133.000.00	\$67.883.133.000.00

Fuente: Elaboración TC

2. Estructura Accionaria

a. Accionistas

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

Conforme se detalló en el numeral anterior, en el año 2024, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas del 30 de mayo aprobó la distribución de utilidades no repartidas de ejercicios anteriores mediante el pago en acciones, lo que resultó en la emisión de 6.505.116 acciones. Posteriormente, el 15 de diciembre, se llevó a cabo la conversión de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS), con la emisión de 1.522.642 acciones ordinarias. Al respecto, es importante indicar que ninguna de estas operaciones implicó modificación en los accionistas de la Compañía, ni en su participación accionaria.

En este sentido, los accionistas de la Titularizadora a 31 de diciembre de 2024 tenían el siguiente número de acciones ordinarias y participación en la Compañía:

CUADRO 30. COMPOSICIÓN ACCIONARIA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Accionista	No. de acciones	% Participación Total
Bancolombia S.A.	18.317.724	26,98%
Banco Caja Social S.A.	18.228.442	26,85%
Banco Davivienda S.A.	18.228.442	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	8.585.538	12,65%
Scotiabank Colpatria S.A.	4.310.071	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	89.281	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	89.281	0,13%
Compañía de Seguros de Vida Alfa S.A.	34.354	0,05%
Total	67.883.133	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 7.7 del Código de Buen Gobierno existen restricciones para que los Directores o Administradores adquieran acciones o títulos emitidos por esta Sociedad.

La composición de capital actual de la Compañía, la estructura accionaria y demás aspectos relacionados, así como sus actualizaciones periódicas cuando a ellas hubiere lugar, se

encuentran publicadas a disposición de los interesados en la página web corporativa www.titularizadora.com

c. Acuerdo de Accionistas

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

Durante el 2024, la Compañía tuvo en consideración la aplicación de los diferentes documentos que hacen parte de su gobierno corporativo con el propósito de que los mismos se tuvieran en cuenta para el desarrollo de sus diferentes actividades y procesos.

II. ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS

La estructura de Gobierno Corporativo de la Titularizadora se encuentra encabezada por la Asamblea General de Accionistas, máximo órgano social conformado por los accionistas de la Compañía que les permite ejercer control sobre el direccionamiento de la Sociedad. Durante el año 2024, 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 2024:

1. Reunión Ordinaria

a. Convocatoria

La reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el veintidós (22) de marzo de 2024, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas, el veintinueve (29) de febrero de 2024 en físico y por correo electrónico, la cual fue efectuada por el Presidente de la Compañía con el cumplimiento de los requisitos señalados en los documentos corporativos y de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio y demás normas relevantes.

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

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

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

b. Asistencia

La reunión ordinaria de la Asamblea se llevó a cabo el 22 de marzo de 2024 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 al momento de la Asamblea.

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. 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 2024:

- Informe de Gestión de Fin de Ejercicio, documento en el cual se incluyó el Informe de Gobierno Corporativo de la Compañía para el periodo 2023
- Informe sobre las actividades del Comité de Auditoría y desempeño del Sistema de Control Interno
- Dictamen del Revisor Fiscal
- Estados Financieros básicos a 31 de diciembre de 2023
- Proyecto de Distribución de Utilidades
- Modificación en la Composición de los Miembros de la Junta Directiva
- Otorgamiento de facultades a la Junta Directiva para efectuar donaciones

▪ Distribución de dividendos

A título informativo, se precisa que para la fecha de la Asamblea General de Accionistas se 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 2023, que correspondieron a la suma de \$7.703.909.539.

d. Información Relevante

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

2. Reuniones Extraordinarias de la Asamblea

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Accionistas se llevaron a cabo el 30 de mayo, el 23 de septiembre, y el 28 de noviembre de 2024, con sujeción a lo dispuesto en

los documentos corporativos, en el Código de Comercio y demás normas relevantes, bajo los siguientes términos:

- **Sesión del 30 de mayo de 2024:**

La reunión extraordinaria de la Asamblea 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. Convocatoria

La reunión extraordinaria de la Asamblea General de Accionistas se llevó a cabo el 30 de mayo de 2024, previa convocatoria escrita enviada a cada uno de los accionistas el 17 de mayo de 2024 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 30 de mayo de 2024 se celebró de manera virtual la reunión extraordinaria de la Asamblea con plena observancia de lo contemplado en el artículo vigésimo cuarto de los Estatutos Sociales y en el Código de Comercio y con la asistencia de todos los accionistas de la Titularizadora que representaban la cantidad de 59.855.375 acciones equivalentes al 100% del capital suscrito de la Sociedad al momento de la sesión.

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

c. Principales Decisiones de la Asamblea

En la reunión extraordinaria de la Asamblea General de Accionistas del año 2024, se sometieron a consideración de los accionistas los diferentes puntos del orden del día propuesto para la reunión. A continuación, relacionamos la síntesis de las principales decisiones aprobadas por la Asamblea:

- La Asamblea aprobó la distribución de las utilidades no repartidas de los ejercicios 2021, 2022 y 2023 mediante el pago de utilidades en un 100% con acciones de la Titularizadora,

por un monto total de \$15.337.697.453,64. Asimismo, delegó a la Administración de la Compañía la realización de todas las acciones y gestiones pertinentes para llevar a cabo el proceso de pago de dividendos en acciones en los términos aprobados.

- La Asamblea aceptó la renuncia de la doctora Diana Patricia Ordoñez al cargo de miembro suplente en el quinto renglón de la Junta Directiva. En su reemplazo, se designó al doctor Sergio Iván Olarte como nuevo miembro suplente para dicho renglón.

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 y dentro del marco de su competencia, conforme a la normativa legal y estatutaria aplicable.

d. Información Relevante

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

- **Reunión Extraordinaria de la Asamblea de Accionistas – 23 de septiembre**

Se realizó una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas de manera no presencial mediante consentimiento escrito de los accionistas, la cual se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y la Ley 222 de 1995.

a. Asistencia

El 26 de agosto del 2024 se remitió comunicación a los accionistas en la cual se presentó a la Asamblea Extraordinaria de Accionistas (i) la propuesta para considerar la aceptación de la renuncia del doctor Juan Camilo Ángel como quinto renglón principal de la Junta Directiva y (ii) la propuesta para designar al doctor Gerardo Alfredo Hernández Correa como miembro de la Junta Directiva de la Compañía para ocupar el quinto renglón principal. La totalidad de los accionistas manifestaron el sentido de su voto mediante comunicación escrita dentro del mes siguiente a la recepción de la primera comunicación en la que la Compañía compartió las propuestas puestas a consideración de la Asamblea, proceso que culminó el 23 de septiembre de 2024, de la siguiente manera:

CUADRO 31. COMPOSICIÓN VOTO JD DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Nombre Accionista	Fecha recepción comunicación	Acciones Representadas	%
Bancolombia S.A.	3/09/2024	17.906.851	26,98%
Banco Davivienda S.A.	29/08/2024	17.819.571	26,85%
Banco Caja Social S.A.	30/08/2024	17.819.571	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	27/08/2024	8.392.961	12,65%
Banco Scotiabank Colpatría S.A.	28/08/2024	4.213.395	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	6/09/2024	87.279	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	23/09/2024	87.279	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	27/08/2024	33.584	0,05%
Total		66.360.491	100,00%

b. Principales Decisiones de la Asamblea

A través de los votos escritos se aprobaron unánimemente, es decir por el ciento por ciento (100%) de las acciones en circulación de la Sociedad, las propuestas presentadas a consideración de los señores accionistas, consistentes en (i) la aceptación de la renuncia del doctor Juan Camilo Ángel como quinto renglón principal de la Junta Directiva y (ii) la designación y el nombramiento del doctor Gerardo Alfredo Hernández Correa como miembro de la Junta Directiva de la Compañía para ocupar el quinto renglón principal.

c. Información Relevante

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

- **Reunión Extraordinaria de la Asamblea de Accionistas – 28 de noviembre**

Se realizó una reunión extraordinaria de la Asamblea de Accionistas de manera no presencial mediante consentimiento escrito de los accionistas, la cual se llevó a cabo de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y la Ley 222 de 1995.

a. Asistencia

El 29 de octubre del 2024 se remitió comunicación a los accionistas en la cual se presentó a la Asamblea Extraordinaria de Accionistas (i) la propuesta para considerar la aceptación de la renuncia del doctor Sergio Iván Olarte Armenta como quinto renglón suplente de la Junta Directiva y (ii) la propuesta para designar al doctor Jorge Umaña Camacho como miembro de la Junta Directiva de la Compañía en el quinto renglón suplente. La totalidad de los accionistas manifestaron el sentido de su voto mediante comunicación escrita dentro del mes siguiente a la recepción de la primera comunicación en la que la Compañía compartió

las propuestas puestas a consideración de la Asamblea, proceso que culminó el 28 de noviembre de 2024, de la siguiente manera:

CUADRO 32. COMPOSICIÓN VOTO JD TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Nombre Accionista	Fecha recepción comunicación	Acciones Representadas	%
Bancolombia S.A.	31/10/2024	17.906.851	26,98%
Banco Davivienda S.A.	31/10/2024	17.819.571	26,85%
Banco Caja Social S.A.	5/11/2024	17.819.571	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	28/11/2024	8.392.961	12,65%
Banco Scotiabank Colpatria S.A.	31/10/2024	4.213.395	6.35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	12/11/2024	87.279	0.13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	14/11/2024	87.279	0.13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	29/10/2024	33.584	0.05%
Total		66.360.491	100.00%

b. Principales Decisiones de la Asamblea

A través de los votos escritos se aprobaron unánimemente, es decir por el ciento por ciento (100%) de las acciones en circulación de la Sociedad, las propuestas presentadas a consideración de los señores accionistas, consistentes en (i) la aceptación de la renuncia del doctor Sergio Iván Olarte Armenta como quinto renglón suplente de la Junta Directiva y (ii) la designación y el nombramiento al doctor Jorge Umaña Camacho como miembro de la Junta Directiva de la Compañía en el quinto renglón suplente.

c. Información Relevante

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3. Mecanismos de Comunicación con los Accionistas

Las solicitudes de los accionistas se tramitan a través de la Oficina de Atención al Accionista a cargo de la Secretaría General de la Compañía, la cual está encargada de dar respuesta a las solicitudes formuladas en los términos del Capítulo 8 del Código de Buen Gobierno. En este sentido, los accionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

CUADRO 33. OFICINA DE ATENCIÓN AL ACCIONISTA

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

Durante el año 2024, los canales establecidos en el Código de Buen Gobierno estuvieron disponibles para los accionistas; sin embargo, no se recibieron solicitudes formales por parte de las accionistas relacionadas con el Gobierno Corporativo de la Compañía a través de los medios dispuestos para el efecto.

Adicionalmente, con el fin de garantizar el acceso a información y comunicación oportuna con los accionistas, la página web de la Titularizadora cuenta con un vínculo de Gobierno Corporativo, en español e inglés, con información de interés, incluyendo aquella de contenido financiero y no financiero, órganos de gobierno, documentos corporativos de la Compañía, entre otra información, la cual fue actualizada durante el año 2024.

III. ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA

1. Junta Directiva

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

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

a. Conformación de la Junta Directiva

La Junta Directiva de la Titularizadora está integrada por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes, los cuales fueron designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas para un periodo de dos años (2023-2025). El proceso de designación de la Junta Directiva para este periodo se llevó a cabo de acuerdo con los documentos corporativos, incluyendo el procedimiento de conformación de la Junta Directiva con el direccionamiento 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. En este sentido, la Compañía cumple el porcentaje de independencia requerido por el Artículo 44 de la Ley 964 de 2005, en cuanto a la composición de la Junta.

A 31 de diciembre de 2024 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

CUADRO 34. JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Renglón	Miembro principal	Fecha de primera designación	Miembro suplente	Fecha de primera designación	Asistencia renglón 2024 ¹ (%)
1	Felipe Ramirez Amaya ²	2024	Catalina Tobón Rivera ³	2024	100%
2	Pedro Uribe Torres	2023	Daniel Cortes McAllister ⁴	2024	83%
3	Beatriz Arbeláez Martínez	2020	Oscar Eduardo Gómez C	2014	100%
4	Diego Prieto Rivera	2013	Nicolás García Trujillo	2020	92%
5	Gerardo Hernández Correa ⁵	2024	Jorge Umaña Camacho ⁶	2024	70%

¹ Esta información se tomó a partir de la primera reunión de la Junta Directiva en el mes de enero de 2024 y tuvo en consideración las reuniones del año 2024 teniendo en cuenta la asistencia por renglón y que los miembros designados se encontraran debidamente posesionados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

² El doctor Felipe Ramirez fue nombrado en reemplazo del doctor José Humberto Acosta. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión celebrada el 16 de mayo de 2024, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro principal.

³ La doctora Catalina Tobón fue nombrada en reemplazo del doctor Hernán Álzate. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión celebrada el 4 de junio de 2024, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro suplente.

⁴ El doctor Daniel Cortes fue nombrado en reemplazo del doctor Pedro Uribe quien pasó a ocupar el segundo renglón principal de la Junta Directiva. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión celebrada el 18 de junio de 2024, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro suplente.

⁵ El doctor Gerardo Hernández fue nombrado en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2024, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro principal.

⁶ El doctor Jorge Umaña fue nombrado en reemplazo del doctor Sergio Olarte. Su posesión se encontraba pendiente de aprobación por parte de la SFC al 31 de diciembre de 2024. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión del 9 de enero de 2025, fecha a partir de la cual asistió a las reuniones de Junta Directiva en calidad de miembro suplente.

Presidente Junta Directiva

Pedro Alejandro Uribe Torres

Secretario Junta Directiva

Ricardo Molano León

Fuente: Elaboración TC

En relación con la Presidencia de la Junta Directiva, es pertinente informar que la misma venía siendo ejercida por el doctor Efraín Forero; sin embargo, teniendo en cuenta la renuncia del doctor Forero a la Junta Directiva, a partir del 15 de agosto de 2024, la Presidencia pasó a estar a cargo del doctor Pedro Uribe por decisión unánime de los miembros de la Junta Directiva. Por su parte, 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 Presidente de la Junta Directiva desempeñó durante el año 2024, se destaca la elaboración de un plan de trabajo para el año 2024 con el Presidente de la Compañía. De igual manera, el respectivo 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 2024, 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 y con el proceso de convocatoria correspondiente. 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 2024 la Junta Directiva de la Titularizadora realizó un total de doce (12) reuniones, tal y como se detalla a continuación:

CUADRO 35. REUNIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
25 de enero de 2024	No presencial	261
22 de febrero de 2024	No presencial	262
21 de marzo de 2024	Hibrida	263
18 de abril de 2024	No Presencial	264
16 de mayo de 2024	No presencial	265
20 de junio de 2024	Hibrida	266
18 de julio de 2024	No presencial	267
15 de agosto de 2024	No presencial	268
19 de septiembre de 2024	No presencial	269
17 de octubre de 2024	No presencial	270
21 de noviembre de 2024	No presencial	271
12 de diciembre de 2024	Presencial	272

Fuente: Elaboración TC

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

En las reuniones de la Junta Directiva se analizaron temas como (i) la información financiera de la Compañía; (ii) planes y resultados de emisiones; (iii) el comportamiento de las emisiones; (iv) los informes y reportes sobre gestión de riesgos; (v) el comportamiento del mercado local y los mercados internacionales; (vi) el comportamiento del sector hipotecario e inmobiliario; (vii) información para la asamblea ordinaria de accionistas; y (viii) Perspectivas Políticas y Económicas, entre otros aspectos relacionados con la Compañía.

Así mismo, se analizaron temas estratégicos como: (i) seguimiento a las metas y los indicadores financieros más importantes; (ii) desarrollo de mercado de inversionistas; (iii) planeación estratégica y seguimiento plan 2022-2027; (iv) estrategia de sostenibilidad; (v) coyuntura política y económica en el mercado financiero; y (vi) liquidez y promoción de emisiones en el mercado de valores, entre otros.

Por su parte, en el año 2024 la Revisoría Fiscal de la Compañía presentó a la Junta un informe en relación con (i) el Sistema de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT); (ii) el Sistema de Riesgo Operacional (SARE); y (iii) el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado. Se informó que, tras evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, no se observaron situaciones de importancia material que requirieran un análisis adicional.

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

FELIPE RAMIREZ AMAYA

Vicepresidente de Tesorería
Bancolombia S.A.

Economista de la Universidad del Rosario, con maestría en Finanzas cuantitativas de la misma universidad y Magister en Administración de la Universidad de los Andes. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Trader Senior VP Tesorería, Jefe de Mesa y Gerente de Mesa. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Fue miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Compensación de Divisas de Colombia S.A.

PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES

Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa
Banco Davivienda S.A.

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE Universidad de la Sabana. Cursó el programa Avanzado Medex del INALDE. Con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgos y Control Financiero, Vicepresidente de Planeación y Riesgo, entre otros. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa de Banco Davivienda. Actualmente es miembro

MIEMBROS SUPLENTE

CATALINA TOBÓN RIVERA

Directora Relación con Inversionistas
Bancolombia S.A.

Administradora de Empresas de la Universidad de la Sabana, con Maestría en Economía de Negocios de City University London y Magister en Dirección de Empresas de INALDE. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Gerente de Cuenta Banca Empresarial, Gerente Desarrollo Filiales del Exterior, Gerente de Operaciones Estructuradas y Compra de Cartera, Directora Banca Internacional, y desde el año 2022 se desempeña como Directora de Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.

DANIEL CORTES MCALLISTER

Vicepresidente Ejecutivo Tesorería y Banca Patrimonial
Banco Davivienda S.A.

Administrador de Empresas y Contador de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector financiero. Se ha desempeñado como ejecutivo de: Bank of America, Banco Santander Colombia, Santander Central Hispano (Madrid), BBVA, Davivienda, Citibank Colombia y Old Mutual Skandia, en la cual se desempeñó como Presidente. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial de Banco Davivienda. En la actualidad es miembro de las Juntas Directivas de: Seguros Comerciales Bolívar S.A., Capitalizadora Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana

de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar S.A., Seguros Comerciales Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.

BEATRIZ ELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ

Vicepresidente Financiera
Transportadora de Gas Internacional

Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretario de Despacho de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.

DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA

Presidente
Banco Caja Social S.A.

Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorros, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Comercial y Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. Así mismo, ha participado en calidad de miembro de distintas Juntas Directivas de las empresas que hacen parte del Grupo Empresarial liderado por la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de la Bolsa de Valores de Colombia, del Depósito Centralizado de Valores de Colombia, de la Asociación Bancaria de Colombia y Titularizadora Colombiana S.A.

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. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A - Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA, y Titularizadora Colombiana S.A.

NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO

Vicepresidente Empresarial
Fundación Grupo Social

Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster en Ingeniería Económica (EES) de la Universidad de Stanford en California. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asociado y Gerente de Proyectos en McKinsey & Co., Socio fundador de StratCo Consultores Asociados S.A., y Socio de Matrix Consulting. Ha sido profesor de Estrategia Empresarial en la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes, profesor de Proyecto de Grado del MBA en la Universidad Javeriana y profesor de Hacer Negocios en America Latina y El Caribe en el MBA del CESA. Actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social, Colmena Seguros Generales, Colmena Seguros de Vida, y Titularizadora Colombiana S.A.

GERARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CORREA

Presidente
Banco AV Villas S.A.

Abogado de la Universidad de los Andes con estudios de especialización en Derecho Administrativo de la Universidad del Rosario y Postgrado en Economía en The New School for Social Research, de Nueva York. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado, entre otros, como Asesor del Director Ejecutivo por Colombia y Perú ante el BID, Viceministro de Trabajo y Seguridad Social, Gerente Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva del Banco de la República, Superintendente Financiero, Codirector de la Junta Directiva del Banco de la República y Vicepresidente Jurídico del Banco de Bogotá. Desde el año 2024 se desempeña como Presidente del Banco Av Villas. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Cámara de Riesgo Central de Contraparte de Colombia S.A. – CRCC y Titularizadora Colombiana S.A.

JORGE ARTURO UMAÑA CAMACHO

Vicepresidente Financiero (E)
Banco Scotiabank Colpatría S.A.

Administración de Empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA con Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de los Andes – Chile. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, se ha desempeñado, entre otros, como Jefe de Mercados en Banco Santander (Chile), Gerente Gestión Financiera en CorpBanca, Director - Financial Institutions Coverage Colombia, Perú & CAC en BNP Paribas, Director - DCM & IR Latam en Bayport Colombia. En Scotiabank Colpatría, ha ocupado los cargos de Gerente de Estrategia y Ejecución de Mercados – Tesorería ALM, Gerente de Tesorería, y actualmente como Vicepresidente Financiero (E). En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.

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 2024 el valor total pagado a los Directores por su participación en la Junta fue la suma de doscientos diez millones novecientos treinta y siete mil quinientos pesos (\$210.937.500) y por su asistencia en los distintos comités de Junta fue la suma veintinueve millones de pesos (\$29.000.000).

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

e. Procesos de evaluación de la Junta Directiva y de sus Comités de Apoyo

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 2024, 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.

En este proceso, que reflejó resultados satisfactorios, se destaca por parte de los Directores la adecuada estructuración de la agenda, la participación de los miembros, la diversidad de perspectivas y la capacidad de análisis. También se resalta la efectividad de los comités en la agilización de las decisiones y el compromiso de todos los miembros con los objetivos estratégicos de la Compañía. El resultado de la evaluación es compartido con el Comité de Gobierno Corporativo y con la Junta Directiva con el fin de implementar las acciones que permitan contribuir al fortalecimiento y mejoramiento de este órgano colegiado.

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. Así mismo, el numeral 2.1.3. del Código de Buen Gobierno de la Titularizadora dispone que los miembros de Junta y Comités tendrán derecho a contar con el asesoramiento de expertos que soporten las actividades de la Junta Directiva y presten servicios que sean solicitados por dicho órgano en ejercicio de sus funciones.

Durante el año 2024, la Junta Directiva de la Titularizadora no contrató o requirió de asesoramiento externo en el desarrollo de sus funciones.

g. Información Relevante

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

h. Políticas Aprobadas por la Junta Directiva

Durante el año 2024, la Junta Directiva consideró y aprobó diferentes temas en relación con las políticas que se señalan a continuación:

- En el marco de la implementación de la Circular Externa 008 de 2023 sobre el Sistema de

Control Interno, la Junta se pronunció y aprobó (i) la Actualización del Código de Ética y Conducta; (ii) los ajustes a las Políticas de Seguridad de la Información y Ciberseguridad; (iii) los reglamentos de los seis comités de apoyo de la Junta Directiva; (iv) la Política de inducción y capacitación de la Junta Directiva; (v) la Política de Recursos Humanos; y (vi) la Política de Información y Comunicación de la Compañía.

- La modificación a la Política de Inversión y Clasificación de Inversiones de la Titularizadora en relación con el límite de inversiones negociables.

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 36. 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	Beatriz Elena Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera ⁷ Pedro Alejandro Uribe Torres	-----
Comité de Inversiones	Felipe Ramírez Amaya ⁸ Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortés McAllister ⁹	Andrés Lozano Umaña Juan Pablo Herrera Ana María Salcedo Ospina
Comité de Nombramientos Compensación y Ética	Felipe Ramírez Amaya ¹⁰ Pedro Alejandro Uribe Torres ¹¹	Andrés Lozano Umaña

⁷ La doctora Catalina Tobón fue designada como nuevo integrante del Comité de Auditoría en reemplazo del doctor Hernán Alzate, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 20 de junio de 2024.

⁸ El doctor Felipe Ramírez fue designado como nuevo integrante del Comité de Inversiones en reemplazo del doctor Hernán Alzate, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 20 de junio de 2024.

⁹ El doctor Daniel Cortés fue designado como nuevo integrante del Comité de Inversiones en reemplazo del doctor Pedro Uribe, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 20 de junio de 2024.

¹⁰ El doctor Felipe Ramírez fue designado como nuevo integrante del Comité de Nombramientos Compensación y Ética en reemplazo del doctor José Humberto Acosta, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 20 de junio de 2024.

¹¹ El doctor Pedro Uribe fue designado como nuevo integrante del Comité de Nombramientos Compensación y Ética en reemplazo del doctor Efraín Forero, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 16 de mayo de 2024.

Comité de Gobierno Corporativo	Catalina Tobón Rivera ¹² Diego Fernando Prieto Rivera	Andrés Lozano Umaña
Comité de Riesgos	Daniel Cortes McAllister ¹³ Nicolás García Trujillo	Andrés Lozano Umaña
Comité de Junta Inmobiliario	Beatriz Elena Arbeláez Martínez ¹⁴ Pedro Alejandro Uribe Torres Diego Fernando Prieto Rivera	Andrés Lozano Umaña

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 37. 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	17 de enero de 2024	Hernán Alzate Arias Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres

¹² La doctora Catalina Tobón fue designada como nuevo integrante del Comité de Gobierno Corporativo en reemplazo del doctor José Humberto Acosta, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 20 de junio de 2024.

¹³ El doctor Daniel Cortés fue designado como nuevo integrante del Comité de Riesgos en reemplazo de la doctora Diana Ordoñez, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 17 de octubre de 2024.

¹⁴ La doctora Beatriz Arbeláez Martínez fue designada como nuevo integrante del Comité de Junta Inmobiliario en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 21 de noviembre de 2024.

	22 de febrero de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	15 de abril de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	15 de mayo de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	18 de junio de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	13 de agosto de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Uribe Torres
	9 de octubre de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Pedro Uribe Torres
	18 de noviembre de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera
	5 de diciembre de 2024	Beatriz Arbeláez Martínez Catalina Tobón Rivera Pedro Uribe Torres
Comité de Inversiones	30 de mayo de 2024	Beatriz Elena Arbeláez Pedro Uribe Torres
	28 de octubre de 2024	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortes McAllister
	19 de noviembre de 2024	Felipe Ramírez Amaya Beatriz Arbeláez Martínez Daniel Cortes McAllister
Comité de Junta Inmobiliario	15 de julio de 2024	Diego Fernando Prieto Pedro Uribe Torres Andrés Lozano Umaña
Comité de Riesgos	9 abril de 2024	Nicolás García Trujillo Andrés Lozano Umaña
	16 de Julio de 2024	Nicolás García Trujillo Andrés Lozano Umaña
	16 de octubre de 2024	Nicolás García Trujillo Andrés Lozano Umaña
Comité de Gobierno Corporativo	16 de febrero de 2024	José Humberto Acosta Diego Fernando Prieto Andrés Lozano Umaña
Comité de Nombramientos, Compensación y Ética	15 de febrero de 2024	Efraín Forero Fonseca José Humberto Acosta Andrés Lozano Umaña
	21 de febrero de 2024	

	2 de julio de 2024	Felipe Ramírez Amaya Pedro Uribe Torres Andrés Lozano Umaña
--	--------------------	---

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: Evaluar el cumplimiento de las políticas y procedimientos que hacen parte de los elementos del Sistema de Control Interno, velar por la integridad, confiabilidad y transparencia de la información financiera que prepara la Compañía y su apropiada revelación de acuerdo con las normas y leyes aplicables.

El Comité de Auditoría se reunió nueve (9) veces durante el 2024. Los principales temas tratados fueron: (i) análisis de los estados financieros de cierre de ejercicio 2023; (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 y revisoría fiscal 2024; (iv) revisión de los resultados de las auditorías realizadas por Control Interno; (v) análisis de los reportes y recomendaciones presentadas por la revisoría fiscal y por la auditoría externa de las universalidades; (vi) seguimiento al avance en la implementación de los planes de mejora definidos por los dueños de los procesos; (vii) seguimiento a las actividades realizadas por la Administración para la actualización del sistema de control interno de acuerdo con lo requerido por la Circular Externa 008 de 2023 y que permitió entre otras acciones actualizar el reglamento del Comité de Auditoría, el manual del Sistema de Control Interno, el Código de Ética y Conducta, las políticas de recursos humanos y de seguridad de la información; (viii) conocimiento de los requerimientos de entes de control y su debida atención por parte de la Compañía; y (ix) seguimiento al desarrollo del proyecto de actualización Hitos+.

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

(ii) Comité de Inversiones

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

El Comité de Inversiones se reunió en tres (3) oportunidades durante el año 2024. Los principales temas tratados por el Comité en las reuniones fueron: (i) composición y evolución del portafolio propio y de la valoración a precios de mercado, incluyendo evolución de la clasificación de inversiones del portafolio, comportamiento vs el benchmark definido, activos con sellos ASG del portafolio, resultados del *warehousing* de títulos, entre otros; (ii) revisión de propuestas de modificación de límites de la política de inversión; (iii) revisión de los cupos de crédito y contraparte; (iv) evolución del proyecto de instrumentos de cobertura; (v) operaciones de *Warehousing* de activos; y (vi) solicitud de un cupo de endeudamiento.

(iii) Comité de Junta Inmobiliario

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

El Comité de Junta Inmobiliario se reunió una (1) vez en el año 2024. 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. Particularmente se revisaron: la desinversión de inmuebles, las modificaciones al Prospecto TIN en los límites de Tipología de Activo y Endeudamiento, la modificación a la comisión y la migración a la rueda de renta variable de TIN.

(iv) Comité de Gobierno Corporativo

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

El Comité de Gobierno Corporativo se reunió el 16 de febrero de 2024. Los principales temas

tratados por el Comité fueron: (i) revisión y aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2023; (ii) temas relacionados con la Superintendencia Financiera; (iii) revisión del Reporte Código País 2023; (iv) modificaciones al Código de Buen Gobierno Corporativo; y (v) evaluación de la Junta Directiva.

(v) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética

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

El Comité de Nombramientos, Compensación y Ética se reunió en tres (3) oportunidades durante el año 2024. Los principales temas tratados por el Comité fueron: (i) evaluación de las metas de 2023; (ii) validación de perfiles de candidatos de Junta Directiva; (iii) revisión del modelo de remuneración variable; (iv) la determinación de las metas para 2024, 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 sesionó en tres (3) ocasiones durante el año 2024, en las reuniones adelantó seguimiento a la evaluación de los riesgos estratégicos, de mercado, liquidez, operacionales y de lavado de activos que tiene identificados la Compañía, incluyendo las acciones de mitigación que le permiten mantener los niveles de riesgo dentro de los límites definidos por la Junta Directiva.

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

3. Alta Gerencia

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

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

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

ANDRÉS LOZANO UMAÑA

Representante Legal Principal

Presidente Titularizadora Colombiana S.A.

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

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

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ

Primer Suplente del Presidente

Vicepresidente de Negocios

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

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

RICARDO MOLANO LEÓN

Segundo Suplente del Presidente
Secretario General

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

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

a. Esquema remuneratorio para el Presidente y Alta Gerencia

▪ **Remuneración del Presidente**

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

▪ **Remuneración de la Alta Gerencia**

La Compañía cuenta con una Política y Manual Salarial, bajo los lineamientos de la Junta Directiva, aplicable a la Alta Gerencia que recoge los criterios para la compensación de acuerdo con el enfoque estratégico de la Compañía. La remuneración de los miembros de la

Alta Gerencia incorpora una suma fija mensual que se incrementa de manera anual de acuerdo con los criterios que define la Junta Directiva y, en algunos casos, podrá incorporar un componente variable anual que es definido bajo los lineamientos de la Política Salarial con la participación del Comité de Nombramientos, Compensación y Ética.

b. Procesos de evaluación

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

c. Novedades Alta Gerencia

El 25 de enero de 2024, la Junta Directiva de la Titularizadora aprobó la designación del doctor Juan Pablo Herrera Gutiérrez, quien se desempeña como Vicepresidente de Negocios de la Compañía desde el primero (1º) de noviembre de 2023, como Primer Suplente del Presidente y Representante legal suplente en reemplazo de la doctora Ana María Salcedo Ospina. El Comité de Posesiones de la SFC autorizó su posesión en sesión celebrada el 4 de abril de 2024.

IV. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

En cuanto a las funciones y actividades relacionadas con la gestión de riesgos, resulta oportuno mencionar que, tanto el Comité de Riesgos como la Junta Directiva directamente, han cumplido con las funciones a su cargo en relación con la gestión, de manera integral y adecuada, de los distintos riesgos a los que está expuesta la Compañía. En este contexto, y según las funciones asignadas contaron con las políticas, procedimientos y la estructura organizacional necesaria para la gestión, medición y control de los riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Así mismo, se contó con el Comité de Inversiones integrado por tres miembros independientes de la Junta que debe reunirse mínimo 3 veces al año, encargado de evaluar la estructura del balance de la Compañía, vigilar el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, establecer estrategias de cobertura de riesgos, evaluar los sistemas de administración de riesgos de mercado y liquidez y aprobar la metodología de cupos de crédito y contraparte.

A su vez, dentro de la gestión de riesgos se contemplan los mecanismos necesarios para garantizar una adecuada administración y cobertura de los riesgos asociados a la Compañía

y a la ejecución de su objeto social, considerando como herramienta fundamental la creación de diferentes comités especializados para apoyar a la Junta Directiva en la evaluación y monitoreo de dichos riesgos, a saber: el Comité Operacional – SARE y el Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO.

Durante el 2024, la Titularizadora ejecutó monitoreo continuo sobre los riesgos estratégicos, adelantó revisiones y actualizaciones sobre sistemas de administración de riesgos, en especial continuó el seguimiento oportuno sobre alertas y límites definidos para el control del riesgo de mercado y liquidez, sobre el comportamiento de los riesgos operacionales y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Lo anterior le permitió cumplir con los reportes requeridos por la Junta Directiva e informar que los riesgos se gestionaron de manera adecuada, los niveles y perfiles de riesgos se mantuvieron dentro de los límites de aceptación definidos por la propia Junta Directiva y sin la materialización de riesgos con impacto significativo en la Compañía.

De manera particular, la Titularizadora mantuvo la aplicación de la metodología definida para en el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE). Lo anterior permitió continuar con el monitoreo continuo al comportamiento de los riesgos operacionales y a las medidas de control existentes para su mitigación.

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 2024 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 2024 se incluyen las principales actividades adelantadas dentro del Sistema de Control Interno de la Compañía y se mencionan las acciones y tareas ejecutadas en cada uno de los sistemas de administración de riesgos. De manera particular, se señala que la Compañía en consideración con lo requerido por la Circular Externa 008 de 2023, finalizó con las actividades orientadas a revisar, ajustar y actualizar su actual Sistema de Control Interno. Igualmente, se emitieron los informes anuales sobre las actividades adelantadas por el Comité de Auditoría y la Dirección de Control Interno y dentro de los

cuales se reporta el desempeño adecuado del SCI. Estos informes serán puestos a consideración de la Junta Directiva con el fin de ser presentados a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en 2025.

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

VI. CONFLICTOS DE INTERÉS Y OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

Sobre el particular, durante el año 2024 no se presentaron situaciones que pudieran ser consideradas conflictos de interés en relación con las decisiones tomadas 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 2024 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 subyacentes, su valoración, el análisis de riesgo, la información relevante, las proyecciones del flujo de caja, entre otros aspectos, lo que le permite a los inversionistas gestionar su inversión y tomar decisiones informadas.

Así mismo, como mecanismo para la atención de solicitudes, el Código de Buen Gobierno ha definido que la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado canaliza y atiende todos los requerimientos de información, solicitudes y reclamaciones que formulen los inversionistas, quien deberá coordinar con las demás áreas u órganos de la Compañía, la atención oportuna de las necesidades y requerimientos presentados. Para tal efecto, los inversionistas podrán dirigirse a cualquiera de los siguientes canales:

CUADRO 38. OFICINA DE ATENCIÓN AL INVERSIONISTA

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

Como parte del acercamiento con el inversionista, la Titularizadora ha tenido una constante comunicación con sus inversionistas mediante la capacitación a colocadores (traders 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. En 2024 se participó activamente en el *Roadshow* de siete (7) emisiones.

Por otra parte, a través de su página web, la Titularizadora dio a conocer de manera oportuna y precisa la información financiera relacionada con las emisiones vigentes de la Compañía, así como los documentos corporativos y de emisión. De igual forma, a lo largo del año se compartió la evolución favorable de los indicadores de las emisiones vigentes mediante reuniones uno a uno con las distintas entidades en varias oportunidades. En 2024, la compañía diseñó y puso en funcionamiento un espacio específico en la página web denominado **TC Analytics**, para dar de forma más amigable y oportuna información sobre los indicadores más relevantes de las emisiones, permitiendo también la comparación entre emisiones.

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

Adicionalmente, para los títulos de participación TIN se hicieron cuatro (4) eventos de presentación de resultados trimestrales 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. De igual forma, se hicieron tres (3)

desayunos con analistas y sociedades comisionistas de bolsa para difundir la información del vehículo y los análisis de mercado, propendiendo por una mayor cobertura y se tuvo la Asamblea Ordinaria en el mes de abril y una Asamblea Extraordinaria en el mes de diciembre.

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.

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Inversionistas estuvo compuesto por:

CUADRO 39. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONISTAS

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

Fuente: Elaboración TC

* En el 2024, el doctor Andrés Mauricio Velasco empezó a ser parte del Comité de Inversionistas en su condición de Presidente de Asofondos en reemplazo del doctor Santiago Montenegro Trujillo.

Durante el año 2024, el Comité de Inversionistas de la Titularizadora se reunió en las siguientes oportunidades:

CUADRO 40. REUNIONES COMITÉ DE INVERSIONISTAS

Fecha	Tipo de reunión	Acta No.
7 de febrero de 2024	No presencial	137
3 de abril de 2024	No presencial	138
12 de junio de 2024	No presencial	139
14 de agosto de 2024	No presencial	140
4 de diciembre de 2024	No presencial	141

Fuente: Elaboración TC

Este Comité tiene un rol activo que le permite dar cumplimiento a su misión de hacer un seguimiento al cumplimiento de las normas contenidas en el Código de Buen Gobierno informándose sobre la situación de la Compañía, las emisiones y sus activos subyacentes, manteniendo una comunicación permanente con la Titularizadora.

VIII. REVISORIA FISCAL

Mediante el Acta No. 040 del 24 de marzo de 2023 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., se designó como revisor fiscal a la firma Deloitte & Touche S.A.S. por el periodo 1º de abril de 2023 al 31 de marzo de 2025 y se definió el valor de los honorarios a pagar a la mencionada firma por sus servicios. En ese orden de ideas, durante el año 2024 la firma Deloitte & Touche S.A.S. 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 2024 la firma de revisoría fiscal recibió ciento cuarenta y siete millones seiscientos cuarenta y siete mil quinientos ochenta pesos (\$147.647.580) por la auditoría realizada a la Compañía, y ochocientos cincuenta y tres millones doscientos dieciocho mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos (\$853.218.434) 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 41. HONORARIOS REVISORÍA FISCAL

Revisoría Fiscal (Sociedad)	Auditoría Externa (Universalidades)	Porcentaje de Participación Firma** (Revisoría Fiscal Titularizadora)	Porcentaje de Participación Firma** (Auditoría Externa Titularizadora)
\$147.647.580*	\$853.218.434*	0,108%	0,626%

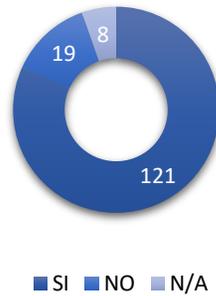
* Estos valores incluyen IVA

** 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 2023.

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.

En el 2024, la Compañía implementó 121 de las 148 recomendaciones establecidas por el “Código País”, reflejando su compromiso con las mejores prácticas de gobierno corporativo.



El reporte está publicado en la página web de la Compañía www.titularizadora.com

X. MODIFICACIÓN A LOS DOCUMENTOS CORPORATIVOS

La Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión llevada a cabo el 22 de febrero de 2024, aprobó modificar el Código de Buen Gobierno de la Compañía en los siguientes términos:

- Modificar la composición de los Comités de Inversiones, Comité de Administración de Activos y Pasivos – ALCO y Comité Operativo – SARO, con el objetivo de incluir al Vicepresidente de Negocios.
- Formalizar en el reglamento de Junta el deber de no uso de los activos de la Compañía para beneficio propio de los Directores y el derecho de los miembros de Junta Directiva a contar con el auxilio de expertos cuando lo requieran.
- Ajustar el nombre del Comité Operativo SARO y su conformación, el cual se denominará Comité Operacional (SARE).
- Separar los Comités de Apoyo de la Junta Directiva de aquellos comités integrados por la administración de la Compañía.
- Incluir en el Código de Ética, reglas frente al otorgamiento de incentivos a funcionarios, administradores y terceros, en el sentido que no se podrán otorgar incentivos inadecuados que promuevan conductas indebidas.
- Incluir los canales de denuncias y protección al denunciante y no retaliación (Canal de Transparencia) como parte del reporte de los incumplimientos al Código de Buen Gobierno, Código de Ética y los presuntos hechos de fraude o corrupción al interior de la Compañía.
- Incluir dentro de las normas de conducta de los funcionarios, el deber de revelación de cualquier interés personal o afectivo que personalmente o a través de familiares, tenga

con cualquier funcionario de la Compañía, su cónyuge, o parientes dentro del tercer grado de afinidad o consanguinidad.

- Incluir dentro de los valores corporativos de la Titularizadora la sostenibilidad como un pilar fundamental de la Compañía.

Las mencionadas modificaciones fueron aprobadas el 22 de febrero de 2024 por la Junta Directiva (Acta No. 262 del 22 de febrero de 2024). 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 que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza, así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. La estrategia de sostenibilidad continúa fortaleciéndose en línea con la evolución del mercado y el plan estratégico.

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

GRÁFICO 31. PARTES INTERESADAS



Fuente: Elaboración TC

La estrategia se enmarca en tres (3) ejes estratégicos y siete (7) temas materiales. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera e Íntegra, y Respetuosa con el medio ambiente. Adicionalmente, la estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

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

- Equidad, diversidad e inclusión: Implementa políticas y prácticas que promuevan la igualdad de oportunidades, valoran y respetan la diversidad de las personas, y fomentan la inclusión en todas las dimensiones del entorno laboral.
- Derechos humanos: Implica el respeto a los derechos humanos, la implementación de la debida diligencia, la promoción de la participación y el diálogo, al igual que la transparencia en la rendición de cuentas.

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

B. Próspera e Íntegra: Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras que contribuyan a un desarrollo próspero para todas las partes interesadas. Cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos / Gestión de grupos de interés / transparencia y divulgación/ Ética, integridad y anticorrupción: Protege los intereses de los accionistas, fomenta la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad, adaptabilidad y reputación al largo plazo a través de la gestión adecuada de riesgos, las conexiones sólidas, la información relevante precisa y el combate a cualquier forma de corrupción. Crecimiento rentable: Generación de un crecimiento sólido y constante, al tiempo que mantiene una rentabilidad adecuada y una gestión eficiente de sus recursos.
- Finanzas sostenibles: Gestión de recursos financieros de manera que se promueva la sostenibilidad en el largo plazo; considerando aspectos económicos, sociales y ambientales. Este enfoque busca conciliar los objetivos financieros con el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta el impacto de las decisiones financieras en el entorno y las partes interesadas.
- Inversión responsable: Genera un impacto positivo, tanto desde el punto de vista financiero, como ambiental, social y de gobernanza (ASG). Al abordar la inversión responsable como tema material se reconocen los riesgos y oportunidades asociados con la sostenibilidad y se toman decisiones de inversión que promuevan el desarrollo sostenible.

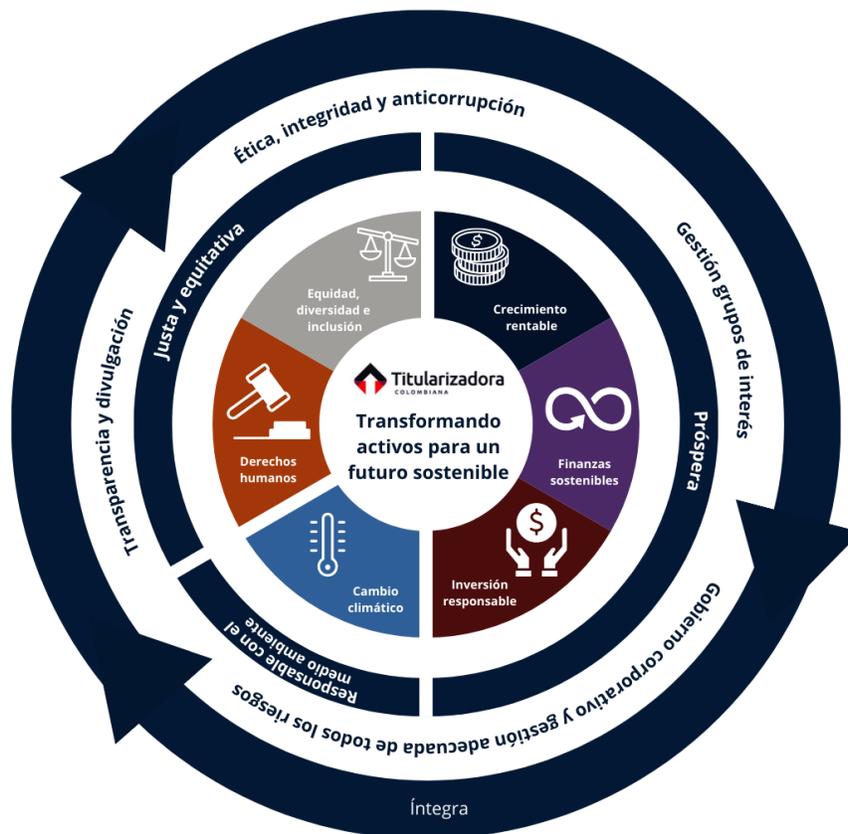
Busca impactar seis (6) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el #9 “Industria, innovación e infraestructura”, el #11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, el # 12 “producción y consumo responsables”, el #16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y el #17 “Alianzas para los objetivos”.

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

Cambio climático: Reconoce y aborda los riesgos y las oportunidades asociados con los efectos del cambio climático en la economía y en la sociedad. Se dirige hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima. Busca impactar un (1) objetivo de desarrollo sostenible (ODS), el #13 “Acción por el clima”.

En el gráfico 35 resume la estrategia de sostenibilidad de Titularizadora Colombiana.

GRÁFICO 32. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD



Fuente: Elaboración Titularizadora

Para la construcción y seguimiento de la estrategia está el Comité de Sostenibilidad; cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de la Titularizadora en asuntos de sostenibilidad. Este Comité se encuentra conformado por seis miembros permanentes, incluyendo como nuevo miembro en el año 2024 al Vicepresidente de Negocios:

CUADRO 42. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

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

Fuente: Elaboración TC

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

Durante el 2024 los órganos de gobierno corporativo de sostenibilidad monitorearon la evolución de la estrategia de sostenibilidad. La gestión del Comité de sostenibilidad y de todos los responsables de las iniciativas permitió hacerle seguimiento a la estrategia al interior de la Compañía. El Comité de Sostenibilidad se reunió en el mes de febrero y septiembre de 2024 para mapear la evolución de las iniciativas de sostenibilidad, hacer seguimiento del cronograma de la implementación de la circular 031 de 2021 expedida por la SFC y a los compromisos frente al PRI. En el mes de febrero, el Comité además analizó y seleccionó a la firma AON como aliado estratégico para el acompañamiento en la construcción del informe de sostenibilidad del 2023. La experiencia de AON, el alcance global y las herramientas analíticas de última generación contribuyeron al fortalecimiento de la Titularizadora en el tema de sostenibilidad. Por su parte, en el Comité de Sostenibilidad de Septiembre se revisó de manera integral la estrategia de sostenibilidad, se presentó el plan de trabajo de la auditoría interna sobre los temas ASG y la implementación de la CE 031 de 2021, además de proponer los temas para la lista de exclusión de la Titularizadora.

Entre abril y mayo de 2024 se llevó a cabo la auditoría interna del proceso “Asuntos ASG – Implementación circular 031 de 2021”, cuyo objetivo era evaluar las actividades y procedimientos realizados por la Compañía para la implementación de la Circular y verificar la integridad de la información revelada sobre asuntos ASG, incluidos los climáticos. De la auditoría se derivaron recomendaciones, y se generó el plan de acción correspondiente, llevando a la construcción del manual de sostenibilidad, al fortalecimiento de las políticas de sostenibilidad y los compromisos, a la definición del criterio de materialidad para revelación de información y a revisar la estructura de algunos indicadores de la estrategia. Estos avances, además de la lista de exclusión, fueron discutidos en el Comité de Sostenibilidad y presentados en la Junta Directiva del mes de octubre 2024.

El manual de sostenibilidad documentó la estrategia ASG de la Compañía y consolidó un enfoque estructurado y transparente en la gestión de factores ambientales, sociales y de gobernanza. Este documento es una guía clara para todos los niveles de la organización, asegurando la alineación con los nueve Objetivos de Desarrollo Sostenible priorizados, los siete temas materiales identificados y los objetivos estratégicos de sostenibilidad de la Compañía. A su vez establece roles y responsabilidades al gobierno corporativo ASG para garantizar la implementación efectiva de las iniciativas sostenibles.

Por su parte, la Junta Directiva aprobó las siguientes Políticas de Sostenibilidad para la Compañía:

- a) Titularizadora Colombiana reconoce la sostenibilidad como un **pilar fundamental** para el desarrollo y crecimiento de la empresa; integrando las dimensiones económica, ambiental y social en todas sus decisiones y actividades.
- b) Las políticas y procedimientos sostenibles son aprobadas por la Junta Directiva y están alineadas con las **estrategias del negocio y el contexto organizacional**, asegurando la gestión adecuada de los impactos y las expectativas de sus grupos de interés.
- c) Los colaboradores y responsables de los procesos deben asegurar la **implementación y cumplimiento de las políticas de sostenibilidad**, promoviendo prácticas responsables y sostenibles en todas sus actividades.
- d) La Titularizadora Colombiana debe evaluar la sostenibilidad en **todos los procesos, productos, servicios y decisiones clave para la empresa**, garantizando un enfoque holístico y transversal en la gestión empresarial.
- e) Titularizadora Colombiana debe contar **con planes de acción específicos** para la gestión ambiental, social y económica, que incluyan medidas de mitigación y adaptación ante posibles Riesgos y oportunidades en sostenibilidad.

- f) Titularizadora Colombiana debe adelantar planes anuales de **capacitación** en sostenibilidad, fomentando una cultura organizacional comprometida con el desarrollo sostenible.
- g) Titularizadora Colombiana se compromete a **socializar sus políticas sostenibles** con todos los colaboradores. Se asegura el conocimiento y comprensión de estos principios en toda la organización.

Para monitorear el avance de las iniciativas sostenibles se desarrolló una herramienta de seguimiento que es autogestionada por cada área, lo que facilita la actualización en tiempo real del progreso de los proyectos y asegura que la información se lleve de manera estructurada al Comité de Sostenibilidad. De esta manera, se fortalece la toma de decisiones basada en datos y se promueve una cultura de responsabilidad y compromiso en toda la organización.

Para contribuir al desarrollo de temas ASG en el mercado de valores, durante el 2024 la Titularizadora hizo parte de agremiaciones que trabajan por posicionar el tema ASG en el mercado. Fue así como durante el 2024 la Titularizadora participó con la calidad de signatario en las reuniones convocada por PRI. Las reuniones mensuales de signatarios y las comunidades de práctica generan espacios de discusión colaborativa, donde signatarios de LATAM con prácticas destacadas, comparten sus experiencias y enfoques prácticos; enriqueciendo el conocimiento de todos los participantes y generando eco de las prácticas de inversión responsable en el mercado. Por su parte, la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria) fusionó los Comités de Protocolo Verde y Diversidad, Equidad e Inclusión para crear el Comité de Finanzas Sostenible. A raíz de esta fusión, desde la Dirección de Sostenibilidad de la agremiación se realizó una encuesta en la que la Titularizadora confirmó su participación en el nuevo comité de finanzas sostenibles, la mesa de trabajo de protocolo social y la mesa de trabajo de protocolo verde. Con esta participación, Titularizadora reafirma su compromiso con los asuntos referentes a la sostenibilidad.

En cuanto al tema de reportería, la Titularizadora publicó su informe de sostenibilidad construido en compañía de su aliado estratégico AON, el cual fue elaborado bajo el estándar GRI e incluyó el mapeo de indicadores SASB. El informe contempla el avance de la estrategia y los compromisos en cada uno de los temas materiales identificados por los grupos de interés.

En el 2024 también se realizó el primer reporte de manera voluntaria como signatarios de los Principios de Inversión Responsable (PRI). Ser signatarios de estos principios demuestra un compromiso con la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en las decisiones de inversión. Esto no solo contribuye a un sistema financiero más sostenible y resiliente, sino que también mejora la gestión de riesgos y oportunidades a largo plazo. Al adoptar estos principios, la Compañía refuerza su reputación, fomenta la transparencia y alinea su estrategia con las expectativas de

inversionistas y reguladores que buscan impactos positivos en la sociedad y el medioambiente.

Los reportes del PRI son un proceso fundamental para garantizar la transparencia y la rendición de cuentas en la integración de los criterios ASG en la inversión. A través de estos informes, como signatarios se evalúa y comunica el progreso en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, se identifican áreas de mejora y se demuestra el compromiso de la Titularizadora con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a los inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado. Si bien, este primer reporte fue de carácter voluntario, este ejercicio ofrece una visión más clara del desempeño y permite seguir consolidando el compromiso de la Compañía con la inversión responsable, preparándola mejor para futuros reportes y para el cumplimiento de los estándares internacionales que exige la organización.

Otro de los avances de 2024 fue la redacción y socialización de la Política de Derechos Humanos, al igual que la política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) comentada en la sección de recurso humano. Estas políticas demuestran el compromiso de la Titularizadora con la gestión de sus temas materiales y con los estándares internacionales, asegurando que sus operaciones se alineen con principios éticos y normativas globales, aportando valor a la cultura organizacional.

La socialización de la evolución de la estrategia de sostenibilidad, al igual que su actualización fueron presentados a toda la Compañía en el mes de noviembre. De igual forma, la política de Derechos Humanos y la de diversidad, equidad e Inclusión fue socializada con todos los colaboradores.

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

Titularizadora Colombiana continuará fortaleciendo su estrategia de sostenibilidad con los más altos estándares del mercado.

Cuarta Parte - Anexos

Anexo No. 1.

Estados Financieros de Fin de Ejercicio de la Titularizadora Colombiana al 31 de diciembre de 2024

Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos

Estados Financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2024 y 2023, e Informe
del Revisor Fiscal

INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

INFORME SOBRE LA AUDITORIA 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 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2024, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo 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 encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 26 de febrero de 2024 expresé una opinión sin salvedades.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, informo que la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente; se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral del Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE); el informe de gestión de los administradores guarda la debida concordancia con los estados financieros básicos e incluye la constancia por parte de la administración sobre no haber entorpecido la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores; y la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, valoré la implementación del Programa de Transparencia y Ética según las instrucciones aplicables y relacionadas con: el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, los requisitos mínimos del Sistema de Control Interno, la integración de lineamientos de ética y conducta en el Sistema de Administración de Riesgos de las Entidades Exceptuadas del SIAR (SARE) y las recomendaciones de Código País.

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

Con base en las instrucciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2024, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que: a) los actos de los administradores de la Entidad no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la asamblea o junta de socios, b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Entidad o de terceros que estén en su poder y c) no existe o no es adecuado el Programa de Transparencia y Ética Empresarial implementado por la Entidad. 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 2024 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 29 a los Estados Financieros adjuntos, cuyos informes sin salvedades los he emitido en forma independiente, así:

1. Universalidad Tips Pesos N18
2. Universalidad TIV V8
3. Universalidad Tips UVR U2
4. Universalidad Tips U1
5. Universalidad TIS Pesos H1
6. Universalidad Tips Pesos N15
7. Universalidad Tips Pesos N14
8. Universalidad Tips Pesos N16
9. Universalidad TIN
10. Universalidad Tips Pesos N13
11. Universalidad Tips Pesos N17
12. Universalidad Tips Pesos N12
13. Universalidad Tips Pesos N9
14. Universalidad TIV V5
15. Universalidad Tips UVR U6
16. Universalidad TIL L-4
17. Universalidad TIV V4
18. Universalidad Tips Pesos N24
19. Universalidad Tips Pesos N11
20. Universalidad Tips Pesos N10
21. Universalidad TIV V2
22. Universalidad Tips Pesos N7



23. Universalidad Tips Pesos N22
24. Universalidad Tips Pesos N23
25. Universalidad TIV V3
26. Universalidad Tips UVR U5
27. Universalidad Tips UVR U3
28. Universalidad Tips UVR U4
29. Universalidad Tis Pesos H2
30. Universalidad Tips Pesos N21
31. Universalidad TER IPC- R1
32. Universalidad TIV V9
33. Universalidad Tips Pesos N20
34. Universalidad TIV V7
35. Universalidad Tips Pesos N19
36. Universalidad TIV V6
37. Universalidad TIV V10



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

27 de febrero de 2025.



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 14.092.140	\$ 7.205.663
Activos financieros de inversión	8	119.033.499	168.190.630
Cartera de créditos, neto	9	46.351.498	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	10	30.055.344	13.403.914
Otros activos no financieros		<u>240.613</u>	<u>172.221</u>
Total activos corrientes		<u>209.773.094</u>	<u>188.972.428</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo, neto	11	7.465.572	7.165.391
Propiedades de inversión	12	24.473.512	23.258.555
Activos intangibles, neto		<u>1.313.054</u>	<u>1.279.214</u>
Total activos no corrientes		<u>33.252.138</u>	<u>31.703.160</u>
Total activos		<u>\$ 243.025.232</u>	<u>\$ 220.675.588</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	13	\$ 65.547.871	\$ 56.734.386
Instrumentos financieros a valor razonable		39.265	-
Cuentas comerciales por pagar	14	976.267	541.882
Pasivos por impuestos corrientes	15.1	4.756.271	3.780.037
Otros pasivos	17	232.425	334.246
Beneficios a empleados por pagar	18	<u>2.087.625</u>	<u>927.740</u>
Total pasivos corrientes		<u>73.639.724</u>	<u>62.318.291</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Instrumentos de deuda convertibles	19	11.175.791	14.542.741
Pasivo por impuesto diferido, neto	16	<u>4.264.556</u>	<u>5.105.910</u>
Total pasivos no corrientes		<u>15.440.347</u>	<u>19.648.651</u>
Total pasivos		89.080.071	81.966.942

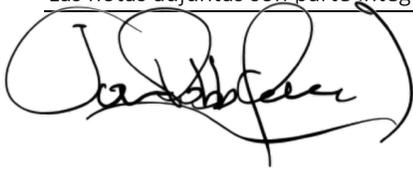


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

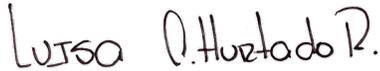
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
PATRIMONIO			
Capital suscrito y pagado	20.1	67.883.133	59.855.375
Reservas	20.2	31.764.781	30.908.791
Prima en colocación de acciones	20.3	19.784.513	9.069.581
Otro resultado integral		1.308.187	1.704.945
Superávit por adopción por primera vez de las NCIF		20.976.265	20.976.265
Utilidades acumuladas		2	7.633.790
Utilidad del período		<u>12.228.280</u>	<u>8.559.899</u>
Total patrimonio		<u>153.945.161</u>	<u>138.708.646</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>\$ 243.025.232</u>	<u>\$ 220.675.588</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES	21		
Ingresos financieros de cartera		\$ 5.152.661	\$ 1.519.076
Ingresos financieros por operaciones de mercado		3.157.118	2.305.249
Ingresos por valoración de inversiones a valor razonable		17.420.183	16.519.752
Comisiones y/o honorarios		21.534.731	13.338.878
Ingresos por venta de inversiones		1.043.578	-
Ingreso por arrendamientos		1.736.795	1.136.190
Valoración de contratos <i>forward</i> – cobertura, neto		215.869	712.216
Valoración de propiedades de inversión		1.214.956	876.343
Diversos		<u>503.423</u>	<u>149.107</u>
Total ingresos		<u>51.979.314</u>	<u>36.556.811</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	22		
Intereses por créditos bancarios y otras obligaciones		7.277.519	1.560.946
Intereses BOCEAS		1.941.654	1.478.129
Comisiones bancarias		364.421	118.889
Beneficios a empleados		15.565.902	12.067.105
Valoración de derivados		39.323	-
Honorarios y gastos legales		1.695.759	1.840.222
Otros impuestos		1.539.973	1.011.243
Arrendamientos		402.654	272.965
Contribuciones y afiliaciones		1.045.598	939.993
Seguros		237.604	249.370
Mantenimiento, reparaciones y adecuaciones		248.537	138.071
Diferencia en cambio		84.906	554.894
Deterioro de cuentas por cobrar		16.368	-
Depreciaciones		379.281	458.800
Amortizaciones		586.853	324.988
Gastos diversos		<u>1.537.075</u>	<u>1.472.474</u>
Total gastos operacionales		<u>32.963.427</u>	<u>22.488.089</u>
Impuesto a las ganancias corriente y diferido	15.2	<u>6.787.607</u>	<u>5.508.823</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>\$ 12.228.280</u>	<u>\$ 8.559.899</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo			
Impuesto diferido por revaluación de propiedades		\$ 1.183.367	\$ 358.015
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio		<u>-</u>	<u>-</u>
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo			
Valoración de inversiones		410.251	1.814.029



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

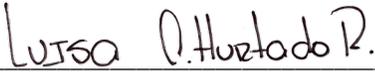
ESTADO DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	2024	2023
Otros instrumentos		<u>285.431</u>	<u>(285.431)</u>
Total Otro resultado integral del ejercicio		<u>1.308.187</u>	<u>1.886.613</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>\$ 13.536.467</u>	<u>\$ 10.446.512</u>
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN BÁSICA Y DILUIDA (valor en pesos colombianos)		<u>2.571,95</u>	<u>2.317,40</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

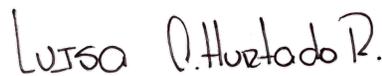
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado	Reservas	Prima en colocación de acciones	Ganancias acumuladas	Ganancia del periodo	Otros resultados integrales	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.668)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.134
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	8.559.899	-	-	8.559.899
Reserva Legal	-	564.746	-	(564.746)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	1.886.613	-	1.886.613
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	59.855.375	30.908.791	9.069.581	7.633.790	8.559.899	1.704.945	20.976.265	138.708.646
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-
Ganancia del periodo	-	-	-	-	12.228.280	-	-	12.228.280
Reserva Legal	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-
Capital suscrito y pagado	8.027.758	-	-	-	-	-	-	8.027.758
Prima en colocación de acciones	-	-	10.714.932	-	-	-	-	10.714.932
Dividendos decretados en acciones	-	-	-	(15.337.697)	-	-	-	(15.337.697)
Movimiento otro resultado integral	-	-	-	-	-	(396.758)	-	(396.758)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	<u>\$ 67.883.133</u>	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 19.784.513</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 12.228.280</u>	<u>\$ 1.308.187</u>	<u>\$ 20.976.265</u>	<u>\$ 153.945.161</u>

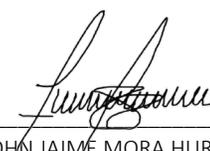
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Juan Pablo Henao
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del período	\$ 12.228.280	\$ 8.559.899
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	1.562.648	423.811
Depreciación de activos por derecho de uso	-	34.989
Amortización de activos intangibles	586.853	324.988
Valoración de inversiones	(410.251)	(1.814.029)
Valoración de propiedades planta y equipo	(371.787)	(232.268)
Valorización de propiedades de inversión	1.214.956	876.343
Utilidad por valoración de inversiones e intereses	(17.420.183)	(16.519.752)
Valoración de derivados y contratos forward	255.192	-
Deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	16.368	-
Recuperación de provisiones	(293)	(73.607)
Diferencia en cambio no realizada	84.906	-
Intereses BOCEAS	56.378	18.327
Emisión títulos de patrimonio BOCEAS	(3.669.494)	-
Impuesto a las ganancias	6.787.607	5.508.823
Provisiones	232.425	334.246
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Incremento de cartera de créditos	(46.351.498)	-
Incremento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(16.651.430)	(6.975.208)
(Disminución) incremento de otros activos	(68.392)	16.247
Disminución de otros activos mantenidos para la venta	-	3.576.520
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	434.385	75.806
Incremento de obligaciones financieras	8.813.923	56.734.386
Incremento de beneficios a empleados	1.159.885	130.484
Disminución de impuestos corrientes	(7.836.094)	(1.509.097)
Disminución de otros pasivos	(333.953)	(156.637)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	(59.680.007)	49.334.271
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento en propiedades y equipo	71.606	8.641
Incremento en propiedades de inversión	-	(5.329.206)
Incremento de activos intangibles	(33.840)	(1.022.988)
Disminución (incremento) de inversiones	66.528.718	(47.271.378)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión	66.566.484	(53.614.931)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

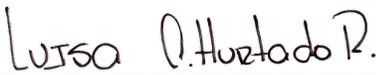
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Conversión de los BOCEAS	-	3.345.093
Pago pasivo por arrendamiento	-	(49.424)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	-	3.295.669
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	6.886.477	(984.991)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	<u>7.205.663</u>	<u>8.190.654</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 14.092.140</u>	<u>\$ 7.205.663</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador
Tarjeta Profesional 315.588-T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S
(Ver mi opinión adjunta)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (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 29.

Durante el año 2024 y 2023 no se presentaron reformas adicionales a los estatutos de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2024 Titularizadora contaba con 67 empleados con vinculación a término indefinido y 2 empleados con vinculación a término fijo como practicantes universitarios. Al 31 de diciembre de 2023 contaba con 62 empleados con vinculación a término indefinido y 6 empleados con vinculación a término fijo.

Evolución del plan de negocio - La evolución en el corto plazo se centró en potencializar la titularización de carteras no hipotecarias para profundizar la diversificación de activos subyacentes. La coyuntura del mercado con altas tasas de interés y las expectativas de los inversionistas por participar en emisiones competitivas frente a los otros instrumentos de deuda privada promovieron las titularizaciones de carteras con tasas de interés más altas. En el año 2024, se realizaron varias emisiones TIV V7, V8, V9, V10, Tips Pesos N22, N23 y N24, mientras que para el año 2023 se realizaron dos emisiones de cartera de vehículos, la TIV V-5 y la TIV V-6. Con estas emisiones Titularizadora Colombiana se consolidó como el jugador más relevante en el segmento de titularización de cartera de vehículos.

En el mediano y largo plazo los cambios regulatorios permitirán materializar la oportunidad de la titularización como herramienta de gestión de los riesgos del balance. Entre los principales cambios se cuentan la gestión de riesgo de tasa de interés de libro bancario, así como continuar con la gestión de los activos ponderados por la



gestión de riesgo a través del proceso de titularización, lo que permitirá mejores indicadores en el patrimonio técnico. Los originadores podrán sobrellevar los ajustes regulatorios y gestionar de una manera más eficiente sus balances y sus fuentes de fondeo. En este mismo horizonte de tiempo, la Titularizadora Colombiana planea incursionar en la titularización de otras carteras de consumo.

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

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

Las condiciones comerciales competitivas, tales como: participación en el mercado nacional e internacional, condiciones de la demanda, entre otras – Durante el año 2024 las condiciones económicas locales mostraron una clara mejoría y evidenciaron signos de recuperación en comparación con el desempeño de 2023. La desaceleración de la inflación, las menores tasas de interés, la implementación de políticas orientadas a fortalecer y estimular la recuperación económica llevó a un mejor desempeño de la economía frente al inicialmente esperado.

El contexto, sumado al creciente apetito de los inversionistas, favoreció el mayor dinamismo de las colocaciones de deuda privada en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), aunque aún lejos de los niveles de 2021. En 2024 la Titularizadora Colombiana materializó las oportunidades de mercado y ofreció emisiones con tasas atractivas, con altas calificaciones y con estructuras suficientemente sólidas para diversificar el portafolio de inversionistas. Por su parte, los originadores obtuvieron una fuente de fondeo beneficiosa la cual, además de ofrecer liquidez inmediata, generó un impacto positivo en sus estados de resultados y una alternativa generadora de valor en la gestión de sus balances.

Nuevos Productos - La Titularizadora ha centrado su estrategia con foco en el cliente. Ante las necesidades generadas por la implementación de Basilea III, las exigencias en el cumplimiento de indicadores por partes del regulador, así como por la constante incertidumbre en el mercado de capitales; las estructuras y mecanismos de titularización han innovado para que el producto se acople de manera eficiente a las necesidades de los originadores.

Para los inversionistas, la Titularizadora se ha concentrado en ofrecer productos seguros que diversifican su portafolio. Títulos derivados de procesos de titularización que permiten invertir en diferentes activos a través de estructuras sólidas con coberturas, posibilidad de ofrecer series con duraciones y calificaciones de riesgo diversas que se adaptan a los requerimientos y apetito de riesgo de los inversionistas, esquemas de comercialización diferenciados y un modelo de administración maestra robusto que ofrece garantías y transparencia a todas las partes relacionadas. Estos elementos hacen que se potencialicen los beneficios de la titularización para originadores e inversionistas.

Adicionalmente, dentro de los nuevos productos se destaca el desarrollo de titularizaciones temáticas, que permite tanto a originadores como inversionistas, invertir recursos que permitan fortalecer su estrategia de sostenibilidad y generar impactos ambientales y sociales alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y otras iniciativas.



Finalmente, el desarrollo de titularizaciones de carteras de consumo vigente y no vigente, al igual que carteras con diferentes niveles de mora busca potencializar el aprovechamiento de la materia prima para la titularización y ofrecer una gama más amplia de alternativas para los originadores e inversionistas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

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

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

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

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

2.1.2 Decreto 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

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. El Grupo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- **NIC 1** - respecto a la revelación de políticas contables, cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la divulgación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.
- **NIC 8** - respecto a la definición de estimados contables, las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.



- *NIC 12* - respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única, bajo la enmienda, una entidad no aplica la exención del reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales, imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y afecta ni beneficio contable ni imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de inicio de un arrendamiento. Tras las enmiendas a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando el reconocimiento de cualquier activo por impuesto diferido sujeto a los criterios de recuperabilidad en NIC 12.

Mediante el Decreto 1271 del 15 de octubre de 2024, se adoptó la NIIF 17 “Contratos de Seguro” que será efectiva a partir del 1 de enero 2027. Dicho Decreto establece dos grupos para su implementación de acuerdo con lo siguiente:

- Preparadores de Información Financieras que conforman en Grupo 1. La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros

La NIIF 17 describe un modelo general (conocido como “*Building Block Approach*” o BBA), que se modifica para los contratos de seguros con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable (“*Variable Fee Approach*” o VFA). Adicionalmente, el modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo el pasivo por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas (Conocido como “*Premium Allocation Approach*” o PAA).

El Grupo no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

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

- *Enmiendas a la NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes* - Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo 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, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios. Aplicable desde el 1 de enero de 2023.
- *Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores* - Las enmiendas a la NIIF 16 agregan requisitos de medición posteriores para transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones requieren que el vendedor-arrendatario determine 'pagos de arrendamiento' o 'pagos de arrendamiento revisados' de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.
- *Enmienda de la NIIF 16 - Pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior* - Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario podría haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales en NIIF 16. Este podría haber



sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Aplicable desde el 1 de enero de 2024

- *Enmienda NIC 12 — Impuesto Internacional Reforma: pilar Dos reglas modelo* - Las enmiendas modifican el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta que surgen de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), incluida la legislación tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas normas.

Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a la renta del Pilar Dos.

Aplicable desde el 1 de enero de 2023

- *Enmiendas a la NIC 21 - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a falta de Intercambiabilidad* - Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

- *NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros* - La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027



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. INFORMACION MATERIAL SOBRE POLITICAS CONTABLES

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 de 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. Operaciones Warehousing - Cartera de créditos - Las operaciones de *warehousing* de activos (cartera y otros activos), son transacciones con recursos propios o de forma apalancada, que permite la adquisición de portafolios seleccionados de obligaciones crediticias, los cuales son almacenados en el balance Titularizadora Colombiana con el fin de alcanzar la masa crítica definida, para posteriormente ser titularizados mediante un Vehículo de Propósito Especial.

El término de duración del Contrato de Administración será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea de propiedad de la Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el portafolio administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad TIPS-UVR en los términos del reglamento de la emisión. La Titularizadora Colombiana reconocerá este activo al valor razonable con cambios en resultado, su reconocimiento se realiza a las tasas pactadas, para la actualización del valor razonable del portafolio se toma el saldo final de los créditos hipotecarios más el saldo final de los intereses causados no pagados de los créditos hipotecarios a la fecha que se esté calculando el valor razonable, menos el precio variable de compraventa anticipada, a la misma fecha.

3.4. 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 2024 y 2023, 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. Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA Para los casos en que no exista valor razonable determinado para el día de la valoración se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.</p>	<p>La contabilización y presentación se deben realizar en las cuentas de Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo.</p> <p>Este procedimiento se realiza diariamente.</p>
<p><u>Disponibles para la venta</u></p> <p>Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.</p>	<p>La valoración de los títulos disponibles para la venta se hace diariamente</p> <p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA (antes INFOVALMER)</p>	<p>La contabilización se debe realizar en las cuentas de Inversiones a “Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales ORI” del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión (CUIF).</p> <p>La diferencia entre el valor de mercado y el valor presente calculado con base en la TIR de compra se registra como una ganancia o pérdida acumulada no realizada, dentro de las cuentas del patrimonio (ORI).</p> <p>En el momento de la venta la ganancia o pérdida no realizada registrada en ORI, se debe reconocer en resultados en la fecha de la transacción.</p>



Clasificación	Valoración	Contabilización y Presentación
<u>Hasta el vencimiento</u> 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.	La valoración de los títulos hasta el vencimiento se hace diariamente 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).	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). 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. 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. Este procedimiento se realiza diariamente.

3.5 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.

3.6. 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 se 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.

3.7. 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.

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

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

3.9. 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.



3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

Como medición posterior de los instrumentos financieros compuestos, se debe tener en cuenta lo indicado en la NIIF9 y NIC32, respecto de la medición posterior del componente del pasivo lo cual incluye la directriz del costo amortizado y las revaluaciones; así como la medición posterior del componente del patrimonio, lo cual incluye las directrices de no revaluación y conversión.

3.16. Beneficios a los empleados –

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



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

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

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. Arrendamientos –

3.19.1 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 Titularizadora 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.

3.19.2 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 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'.

3.20. 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.

3.21. 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.

3.22. 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.

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

4. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Las funciones separadas entre las áreas de negocio y de riesgos encargadas de la identificación, medición, análisis, control e información de los riesgos de mercado proporcionan la suficiente independencia y autonomía para el adecuado control de estos. Por su parte, la Dirección de Auditoría Interna se encarga de evaluar periódicamente que los procedimientos y metodologías de medición y control de riesgos sean correctamente aplicadas según la reglamentación vigente y las disposiciones internas definidas por la Junta Directiva y la Alta Dirección.

La Dirección de Estructuración y Riesgos de la Titularizadora es responsable de: (a) identificar, medir, monitorear, analizar y controlar el riesgo de mercado inherente a los negocios desarrollados por la entidad, (b) analizar la exposición de la Titularizadora bajo escenarios de stress y garantizar el cumplimiento de las políticas



establecidas de cara a dicha medición, (c) analizar las metodologías de valoración de instrumentos financieros suministradas por el proveedor de precios, (d) reportar a la Alta Dirección y a la Junta Directiva cualquier incumplimiento a las políticas definidas en materia de administración de riesgos, (e) reportar a la Alta Dirección con una periodicidad diaria los niveles de exposición a riesgo de mercado del portafolio de instrumentos y (f) proponer políticas a la Junta Directiva y a la Alta Dirección que permitan la adecuada administración del riesgo de mercado. Así mismo, la Titularizadora ha implementado un proceso de aprobación para nuevos productos, el cual fue diseñado de modo tal que garantice que cada área de la entidad está preparada para incorporar el nuevo producto dentro de sus procedimientos, que todos los riesgos sean considerados y que se cuenta con las respectivas aprobaciones por parte de la Junta Directiva y la Alta Dirección de manera previa a la negociación del producto.

Para la gestión y control de los riesgos de mercado de las actividades de negociación en la Titularizadora se usan dos metodologías de Valor en Riesgo: la metodología estándar dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia – SFC y la metodología interna por simulación histórica. La metodología estándar establecida por el Capítulo XXXI, parte II de la Circular Básica contable 100, sección gestión Riesgo de Mercado de la SFC se basa en el modelo recomendado por la Enmienda al Acuerdo de Capital para incorporar el riesgo de mercado del Comité de Basilea de 2005. La metodología de interna por simulación histórica utiliza un nivel de confianza del 99% un período de tenencia de 10 días y una ventana temporal de 1004 datos diarios obtenidos desde la fecha de referencia de cálculo del VaR hacia atrás en el tiempo.

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

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

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

De acuerdo con el modelo interno, el siguiente cuadro indica el Valor en Riesgo para los cierres de ejercicio de los años 2024 y 2023 (en pesos colombianos):

VaR	Reporte de riesgo de mercado	
	2024	2023
<i>Money Market</i> (Mercado de monedas)	\$ (969.151)	\$ (560.636)
Deuda privada indexada	-	(343.170.047)
Deuda privada Tasa Fija	(1.252.758.251)	(1.600.035.361)
Deuda pública tasa fija	(539.948.982)	(16.816.149)
Tips UVR y pesos / TECH	(1.310.765.216)	(2.146.993.120)
Deuda Pública UVR	(6.354.470)	(19.118.150)
Valor en Riesgo del Portafolio	(3.110.796.070)	(4.126.693.462)



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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Riesgo Bajo	\$ 113.524.445	\$ 164.614.917	\$ -	\$ -

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

Títulos de deuda -

Máximo exposición Riesgo de Crédito	Valor de Mercado	
	31/12/2024	31/12/2023
Negociables	\$ 50.877.473	\$ 72.971.462
Disponibles para la venta	51.792.904	80.789.387
Al vencimiento	10.854.068	10.854.068

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

La materialización de dicho riesgo genera necesidades de recursos líquidos por parte de las entidades, las cuales pueden verse obligadas a liquidar posiciones en activos con el objeto de reducir sus faltantes y esto, a su



vez, puede llevar a que tales activos deban venderse a precios inferiores a los contabilizados, incurriendo en pérdidas.

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

La relación de Solvencia de la Compañía los cierres de diciembre de 2024 y 2023 fueron 90% y 98% respectivamente, lo que muestra una alta capacidad de la entidad para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

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

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

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

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

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

5.3. Deterioro de activos financieros - Los activos financieros negociables, disponibles para la venta y hasta el vencimiento en que no exista valor razonable suministrado por el proveedor de precios y los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial se ajustan con fundamento en la calificación del riesgo



crediticio del emisor y cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

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

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

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

6. ESTIMACIONES DE VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

1. Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.



2. Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
3. Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

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

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

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

En la tabla se presenta la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) de la Titularizadora medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023 sobre bases recurrentes:

31 de diciembre de 2024 -

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Activos					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 4.127.007	\$ -	\$ -	\$ 4.127.007	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	111.632.104	-	-	111.632.104	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>	A*
Total inversiones a valor razonable	115.759.111	2.213.052	-	117.972.163	
Cartera de créditos	-	-	46.351.498	46.351.498	C*
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	B*
Total cartera y propiedades de inversión	-	24.473.512	46.351.498	70.825.009	
Total activos a valor razonable	<u>\$ 115.059.099</u>	<u>\$ 26.686.564</u>	<u>\$ 46.351.498</u>	<u>\$ 188.797.173</u>	
Pasivos					
Instrumentos de deuda convertibles en acciones	<u>10.981.528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.981.528</u>	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	<u>10.981.528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.981.528</u>	
Total pasivos a valor razonable	<u>\$ 10.981.528</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10.981.528</u>	-



31 de diciembre de 2023 –

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Activos					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.047.771	\$ -	\$ -	\$ 3.047.771	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	158.422.672	-	-	158.422.672	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.144.474	-	3.144.474	A*
Total inversiones a valor razonable	161.470.443	3.144.474	-	164.614.917	
Propiedades de inversión	-	23.258.555	-	23.258.555	
Total propiedades de inversión	-	23.258.555	-	23.258.555	
Total activos a valor razonable	<u>\$ 161.470.443</u>	<u>\$ 26.403.029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 187.873.472</u>	
Pasivos					
Instrumentos de deuda convertibles en acciones	14.542.741	-	-	14.542.741	-
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones	14.542.741	-	-	14.542.741	-
Total pasivos a valor razonable	<u>\$ 14.542.741</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14.542.741</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.

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

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

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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

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.

C* Para la determinación del valor razonable de la cartera de créditos se utilizan factores y metodologías aplicables, de acuerdo con el contrato maestro de compraventa anticipada de portafolios de créditos hipotecarios determinada y aceptada entre las partes, y descritos en el numeral 2.1, para la determinación del precio total final de la compraventa anticipada del portafolio, que corresponderá al resultado de adicionar (i) el precio base fijo de la compraventa anticipada del portafolio más (ii) el precio base variable de la compraventa anticipada del portafolio.

Para este tipo de cartera adquirida en *Warehousing*, la Titularizadora Colombiana determinó que las valoraciones de valor razonable para este activo serán de datos de entrada de nivel 3. Lo anterior, dado que existe muy poca o ninguna actividad a la fecha de medición. Además, que el contrato define la obligación de recompra del originador Credifamilia. En este nivel utilizaran para determinar el valor razonable del activo o pasivo insumos tales como los flujos de efectivo por recaudo y las tasas de descuento

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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:

	2024	2023
Efectivo en caja	\$ 3.293	\$ 3.759
Bancos y otras entidades financieras	<u>14.088.847</u>	<u>7.201.904</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo (1)	<u>\$ 14.092.140</u>	<u>\$ 7.205.663</u>

(1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones durante el año 2024. (Tips Pesos N22, N23, N24, Tiv V7, Tiv V8, Tiv V9 y Tiv V10) Adicionalmente, se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras utilizadas en las operaciones de WH de cartera de crédito realizadas durante el año 2024. Así mismo, parte del incremento del año 2024 en los bancos corresponde a los recaudos recibidos del WH de credifamilia los cuales se incorporan al saldo de cuentas bancarias del Banco Davivienda.

El Banco de la República ha realizado disminuciones de las tasas de interés lo que genera un menor costo de los créditos, sin embargo respecto de la rentabilidad de las cuentas de ahorro se han visto disminuidas respecto de los rendimientos financieros en las cuentas de ahorro. De acuerdo con lo anterior, los rendimientos financieros al corte del 31 de diciembre de 2024 son \$1.334.406 frente al año 2023 que fueron de \$1.981.340.

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



8. ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

	2024	2023
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 4.127.007	\$ 3.047.771
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	45.598.750	70.354.930
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>2.213.052</u>	<u>3.144.474</u>
Total inversiones negociables	51.938.809	76.547.175
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.854.068</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.854.068	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	<u>56.240.622</u>	<u>80.789.387</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>56.240.622</u>	<u>80.789.387</u>
Total	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>\$ 168.190.630</u>

- (1) La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones creadas en el año.
- (2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. La disminución corresponde a la amortización de los títulos.
- (3) Corresponde a la constitución de un CDT, clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado a lo largo de todo el año 2024, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (títulos emitidos por el Gobierno colombiano y títulos emitidos por otras instituciones financieras), ante la tendencia decreciente de la inflación, y la consolidación de la tendencia a la baja de las tasas de los títulos por expectativas de disminución de la tasa de intervención del Banco de la República. También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía y la rentabilidad de los Fondos de Inversión Colectiva. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel de tasas al que fueron invertidos.

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



2024

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 2024
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$ 15.641.238	\$ 3.157.030	\$ 45.597	\$ 22.513.855	\$ 150.688	\$ 9.369.065	\$ 50.877.473
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	8.634.171	5.455.320	5.107.008	24.807.814	140.215	12.096.094	56.240.622
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	\$ 10.854.068	-	-	-	-	10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>1.061.336</u>	-	-	-	-	-	<u>1.061.336</u>
Total	<u>\$ 25.336.745</u>	<u>\$ 19.466.418</u>	<u>\$ 5.152.605</u>	<u>\$ 47.321.669</u>	<u>\$ 290.903</u>	<u>\$ 21.465.159</u>	<u>\$ 119.033.499</u>

2023

Clasificación	Menos de 1 año	1 a 2 Años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	Mayor de 5 Años	Total 2024
Inversiones negociables en títulos de deuda.	\$ 7.617.635	\$ 17.476.072	\$ 928.223	\$ 39.523.680	\$ 209.793	\$ 7.216.059	\$ 72.971.462
Inversiones disponibles para la venta en títulos de deuda.	12.745.955	26.879.579	2.057.180	30.471.070	195.213	8.440.390	80.789.387
Inversiones al vencimiento en títulos de deuda.	-	10.854.068	-	-	-	-	10.854.068
Inversiones negociables en títulos participativos (FICs)	<u>3.575.713</u>	-	-	-	-	-	<u>3.575.713</u>
Total	<u>\$ 23.939.303</u>	<u>\$ 55.209.719</u>	<u>\$ 2.985.403</u>	<u>\$ 69.994.750</u>	<u>\$ 405.006</u>	<u>\$ 15.656.449</u>	<u>\$ 168.190.630</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 2024 y 2023 mencionado:

	2024	2023
Valor máximo	\$ 162.453.310	\$ 164.615.178
Valor mínimo	112.508.102	87.104.860
Valor promedio	130.768.453	106.890.693

Composición por tipo de inversión -

Tipo de Inversión	2024		2023	
	Valor de inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's	\$ 46.597.248	39,15%	\$ 66.565.423	39,58%
TES	14.244.037	11,97%	3.047.771	1,81%
Bonos	3.145.904	2,64%	4.199.960	2,50%
Valores adquiridos en Titularizaciones (1)	27.876.035	23,42%	49.450.486	29,40%
Títulos subordinados adquiridos en titularizaciones (2)	26.108.939	21,93%	41.351.277	24,59%
Fondos de Inversión Colectiva	<u>1.061.336</u>	<u>0,89%</u>	<u>3.575.713</u>	<u>2,13%</u>
Total	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100,00%</u>	<u>\$ 168.190.630</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 Tips Pesos N-7.

Composición por tipo de emisor -

Sector emisor	2024		2023	
	Valor de inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
Financiero-Bancos	\$ 115.887.595	97,36%	\$ 165.142.859	98,19%
Entidades públicas	<u>3.145.904</u>	<u>2,64%</u>	<u>3.047.771</u>	<u>1,81%</u>
Total	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100,00%</u>	<u>\$ 168.190.630</u>	<u>100,00%</u>

Composición por calificación crediticia -

A diciembre 31 de 2024

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 87.869.265	73,82%
AA+	147.279	0,12%
BBB+	489.603	0,41%
BB	1.723.449	1,45%
Nación	14.244.037	11,97%
BRC1+	13.498.530	11,34%
Sin calificación	<u>1.061.336</u>	<u>0,89%</u>
Total	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100,00%</u>

A diciembre 31 de 2023

Calificación	Valor de mercado	Participación
AAA	\$ 161.214.287	95,85%
AA+	256.156	0,15%
BBB+	1.652.010	0,98%
BB	1.492.464	0,89%
Sin calificación	<u>3.575.713</u>	<u>2,13%</u>
Total	<u>\$ 168.190.630</u>	<u>100,00%</u>

9. CARTERA DE CREDITOS, NETO

	2024	2023
Cartera de créditos	<u>\$ 46.351.498</u>	<u>\$ -</u>
Total	<u>\$ 46.351.498</u>	<u>\$ -</u>



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

La primera transacción se cerró el día 27 de junio de 2024, por \$29.403 millones y el segundo tramo el 12 de septiembre de 2024 por \$19.157 millones y la Titularizadora mantendrá el portafolio adquirido por un periodo de tiempo en su balance mientras se estructura un proceso de titularización, durante el término de seis meses con posibilidad de prórroga por 6 meses más, con las siguientes condiciones:

- (i) Monto de hasta \$60.000 millones;
- (ii) Plazo de seis (6) meses con posibilidad de prórroga;
- (iii) Obligación de recompra para el originador en caso de no titularizar;
- (iv) Sustitución de cartera que tenga mora de 60 días o la que al momento de titularizar tenga mora; y
- (v) Mecanismo de garantía o cobertura por el 10% de la cartera.

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra. Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

La administración del portafolio estará a cargo del originador (Credifamilia) por el término de duración del contrato de administración y será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea propiedad de Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el portafolio administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad en los términos del reglamento de la emisión. La custodia del portafolio administrado la realizará el administrador autorizado a través de un custodio, a la fecha, el custodio designado para el efecto es la firma Manejo Técnico de la Información.

Los pagos que reciba el vendedor autorizado por el concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la fecha de cierre. El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses financieros causados por esa cartera, equivalentes al IBR NAMV + 4.5%. Así mismo el vendedor autorizado será, de acuerdo con el contrato maestro, el administrador del portafolio de créditos y causará a su favor una comisión del 1% sobre el monto administrado y que será reconocido por la Titularizadora como un gasto al cierre de cada periodo mensual. Los saldos de intereses causados a favor de Titularizadora y los seguros de la cartera del *warehousing* Credifamilia se pueden ver en la Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, en los numerales 7.2 y 7.6 respectivamente.

El vendedor autorizado se obliga a recomprar el Portafolio objeto del pacto de recompra por el precio de recompra del portafolio, cuando se venza el término para la realización del proceso de Titularización sin que pueda realizar la emisión de títulos por cualquiera de las siguientes causales, a saber:

- a) Cuando las condiciones de mercado no permitan realizar una emisión de títulos hipotecarios a juicio de la Titularizadora y se haya cumplido el término para la realización del proceso de Titularización.



- b) Cuando no sea posible obtener con la suma del valor facial total de los títulos Clase A, más el valor facial total de los títulos Clase B, el saldo total de la cartera a la fecha de notificación de la decisión. Es decir, Título A más Título B es inferior al 100% del saldo de los créditos hipotecarios. En consecuencia, no se podrá realizar el proceso de titularización cuando el portafolio seleccionado se deba transferir a la Universalidad por una suma inferior a su valor nominal.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa de créditos hipotecarios, que no sea subsanado por la parte incumplida como resultado del requerimiento que le sea formulado por la parte cumplida en los términos del contrato.
- d) Cuando con el portafolio seleccionado no se pueda desarrollar una estructura financiera que permita obtener las calificaciones de riesgo que acuerden las partes para la realización del proceso de Titularización.
- e) Pérdida en la calidad del vendedor autorizada de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.
- f) Pérdida de la calidad del Administrador Autorizado de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

Cuando se presenten las causales, así no haya vencido el término para la realización del proceso de Titularización, se hará exigible la obligación de recompra del portafolio objeto del Pacto de Recompra y la Titularizadora le informará al Vendedor autorizado la fecha de Recompra del portafolio. De igual forma, las partes convienen que todos aquellos créditos hipotecarios que conformaron el portafolio seleccionado para la emisión, que no fueron transferidos en desarrollo del Libro de Ofertas en el proceso de Titularización, constituirán o harán parte del portafolio objeto del pacto de Recompra.

10. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

	2024	2023
Comisiones (1)	\$ 1.309.875	\$ 44.797
Intereses (2)	49.854	-
Comisión de éxito y estructuración (3)	7.322.728	1.530.294
Arrendamientos	-	41.143
Deudores (4)	<u>21.366.603</u>	<u>11.787.680</u>
Subtotal	30.049.060	13.403.914
Pagos por cuenta de clientes	<u>22.652</u>	<u>-</u>
Subtotal	22.652	-
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>-</u>
Subtotal	(16.368)	-
Total	<u>\$ 30.055.344</u>	<u>\$ 13.403.914</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de algunas universalidades pero que su cancelación pasa al mes de enero de 2025.



- (2) Corresponde a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024. El saldo del portafolio de cartera se puede ver en la Nota 9 – Cartera de créditos
- (3) Se compone principalmente por las comisiones de estructuración y éxito de las emisiones realizadas en el año 2024 (TIV V5, TIV V6, TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-22, Tips N-23, Tips N-24) las cuales se cobran en un período de 24 meses. La variación corresponde al recaudo de las cuotas correspondientes al año 2024, mientras que para el año 2023 se emitieron las Universalidades TIV V5 y TIV V6.
- (4) 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 realizan las emisiones. Con corte a diciembre del año 2024 se han generado gastos iniciales de las emisiones TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, Tips N-23, N-24 y UVR U7, así como el precio variable de la compraventa anticipada del portafolio seleccionado WH CREDIFAMILIA. Con corte a diciembre del año 2023 se habían generado gastos iniciales de las emisiones TIV V5, TIV V6, Tips N-22 y TIL L-5.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

	2024	2023
Propiedades y equipo propios	\$ 7.465.572	\$ 7.165.391
	<u>7.465.572</u>	<u>7.165.391</u>
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.273.923	\$ 6.041.555
Revaluación	<u>371.787</u>	<u>232.368</u>
Total	<u>\$ 6.645.710</u>	<u>\$ 6.273.923</u>
Vehículos		
Saldo inicial	\$ 239.900	\$ 239.900
Ventas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 239.900</u>	<u>\$ 239.900</u>
Equipo de oficina		
Saldo inicial	231.128	251.492
Compras	199.967	39.275
Retiros	<u>(94.473)</u>	<u>(59.639)</u>
Total	<u>\$ 336.622</u>	<u>\$ 231.128</u>
Equipo de computación		
Saldo inicial	\$ 2.237.302	\$ 2.131.999
Compras	74.622	184.351
Retiros	<u>(100.447)</u>	<u>(79.048)</u>
Total	<u>\$ 2.211.477</u>	<u>\$ 2.237.302</u>



	2024	2023
Depreciación		
Saldo inicial	\$ 1.816.862	\$ 1.657.386
Vehículos	47.980	47.980
Equipo de oficina	15.206	17.570
Equipo de oficina – retiros	-	(52.180)
Equipo de computación	182.745	240.917
Equipo de computación – retiros	<u>(94.656)</u>	<u>(94.811)</u>
Total	<u>\$ 1.968.137</u>	<u>\$ 1.816.862</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.465.572</u>	<u>\$ 7.165.391</u>

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 y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Propiedades de inversión	<u>\$ 24.473.512</u>	<u>\$ 23.258.555</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 24.473.512</u>	<u>\$ 23.258.555</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 23.258.556	\$ 18.805.692
Traslado de Inmueble de AMV a Propiedades de Inversión (1)	-	3.576.520
Ajustes al valor razonable (2)	<u>1.214.956</u>	<u>876.343</u>
Saldo al final	<u>\$ 24.473.512</u>	<u>\$ 23.258.555</u>

- (1) Corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento motivo por el cual, para el mes de septiembre 2023, se determinó realizar el traslado contable del inmueble de activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión, dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta. En el año 2024 dicho inmueble se encuentra generando ingresos por arrendamientos para la Titularizadora.
- (2) El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2024 y 2023. Estos avalúos presentaron variación frente al año anterior de \$1.211.485 corresponde a las oficinas de la calle 72 y \$3.471 corresponde a la valoración del inmueble trasladado de activos mantenidos para la venta, de acuerdo con el informe del experto.

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



13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de las obligaciones financieras al 31 de diciembre comprendía:

	2024	2023
Obligaciones financieras (1)	\$ 65.395.911	\$ 56.666.667
Intereses créditos nacionales	<u>151.960</u>	<u>67.719</u>
Total obligaciones financieras	<u>\$ 65.547.871</u>	<u>\$ 56.734.386</u>

(1) Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2024 correspondían créditos adquiridos a los bancos nacionales Bancolombia y Banco Av Villas, con las siguientes condiciones:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco Av Villas
Plazo	4 meses	6 .870meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR NAMV a un mes	IBR + 0,65%.
Saldo capital al cierre	<u>\$ 45.896.350</u>	<u>\$ 19.499.561</u>

A diciembre 31 de 2023

Plazo	12 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15,07% E.A.	15,29% E.A.
Saldo capital al cierre	<u>\$ 43.100.000</u>	<u>\$ 13.566.667</u>

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Con Bancolombia en mayo de 2024 se canceló el total de la obligación por \$43.100 millones y a su vez se adquirió un nuevo crédito el 28 de junio de 2024 por \$30.000 millones con las condiciones descritas y su destinación fue para el pago de la cartera de Credifamilia.

El crédito del Banco Bogotá se pagó en las condiciones y tiempo establecido y se terminó de pagar en el mes de abril de 2024.

En el mes de septiembre de 2024, se adquirió un crédito por \$19.158 millones al Banco Davivienda para la compra del segundo tramo del warehousing de Credifamilia, el cual se canceló al finalizar el año

Con Bancolombia finalizando el año 2024 se adquirió una obligación por \$45.896 millones y su destinación fue para unificar los dos tramos de WH de Credifamilia y cancelar una obligación contraída con Davivienda, con el objetivo de mejorar las condiciones y tasas existentes a esa fecha.

El crédito adquirido con el Banco Av Villas, se utilizó para la emisión TIV V6, y se adquirió en noviembre 2024.

14. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Las cuentas por pagar con corte a 31 de diciembre de 2024 y 2023 que ascienden a \$976.267 y \$541.882 respectivamente, están compuestas por acreedores y proveedores que prestan sus servicios a Titularizadora dentro del giro normal del negocio.



	2024	2023
Proveedores nacionales	\$ 320.347	\$ 528.395
Saldos a favor de las universalidades	<u>655.920</u>	<u>13.487</u>
Total cuentas por pagar	<u>\$ 976.267</u>	<u>\$ 541.882</u>

El incremento del saldo a favor de las Universalidades corresponde al tercero Finanzauto por \$494 millones y la emisión TIV V-10 por \$93 millones, como las cifras más significativas de este saldo.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

15.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	\$ -	\$ -
Total Activos	-	-
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto de Renta	2.582.736	1.941.650
Industria y Comercio	165.786	149.659
Impuesto a las Ventas	1.320.151	1.176.710
Retención en la fuente	<u>687.598</u>	<u>512.018</u>
Total Pasivos	<u>\$ 4.756.271</u>	<u>\$ 3.780.037</u>

15.2 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 2024 y 2023.

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 2024 y 2023, la Compañía calculó la provisión para el impuesto sobre la renta tomando como base la renta ordinaria, siendo ésta superior a la renta presuntiva.

Impuesto corriente:		
Impuesto sobre la renta año corriente	<u>\$ 6.651.401</u>	<u>\$ 4.576.234</u>
	6.651.401	4.576.234
Impuesto diferido		
Origenación y reversión de diferencias temporarias	<u>136.206</u>	<u>932.589</u>
Total impuesto sobre la renta reconocido en el año	<u>\$ 6.787.607</u>	<u>\$ 5.508.823</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.

	2024	2023
Utilidad antes de la provisión para impuesto sobre la renta	\$ 19.015.887	\$ 12.539.882
Ingresos no gravados:		
Recuperaciones no gravadas	(413.327)	(120.256)
Valoración de comisiones	(390.882)	(121.600)
Valoración/Desvaloración propiedades de inversión	(1.214.956)	(876.343)
Valoración de mercado portafolio	626.800	(2.219.760)
Valoración derivados de cobertura	(1.257.822)	(1.289.016)
Gastos no deducibles		
Gravamen a los movimientos financieros (50%)	249.803	113.288
Impuesto de industria y comercio	-	601.882
Impuestos del exterior	-	600.000
Provisión Bonificaciones	1.759.194	135.965
Deterioro ANMPV	133.350	208.617
Otros	269.871	64.758
Diferencia en cambio por derivados de cobertura	1.126.859	1.988.174
Gastos fiscales		
Depreciación ANMPV	(110.177)	(79.478)
Bonificaciones efectivamente pagadas	(722.496)	-
Depreciación ANMPV	(166.445)	-
Ingresos Renta Fiscal		
Realización derivados de cobertura	98.342	-
Ingresos comisión estructuración	-	1.528.840
Base de impuesto de renta	19.004.001	13.074.953
Tasa de impuesto	35%	35%
Subtotal de impuesto de renta corriente	6.651.400	4.576.234
Gastos por impuesto de renta y ganancia ocasional	<u>6.651.400</u>	<u>4.576.234</u>
Saldo a favor, anticipos y autorretenciones	<u>4.090.115</u>	<u>2.712.097</u>
Total impuesto corriente por pagar	<u>2.561.285</u>	<u>1.864.137</u>
Otros impuestos de renta (1)	21.451	77.513
Total Impuesto de renta	<u>\$ 2.582.736</u>	<u>\$ 1.941.650</u>

(1) Para el año 2023, corresponde al saldo de provisión de renta posterior a la presentación de la declaración, recuperada en el año 2024. El saldo del año 2024 corresponde a otros impuestos de renta.

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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:**
 - Inscripción de oficio en el registro único tributario: Se faculta a la DIAN para inscribir de oficio en el RUT a cualquier persona natural, que por cruces de información sea sujeto pasivo de obligaciones tributarias.
 - 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.
 - 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 establece el Registro único de beneficiarios finales y se crea el sistema de identificación de estructuras sin personería jurídica.
- Beneficios que establece la reforma: Se adiciona nuevamente el beneficio de auditoría para los años 2024 y 2023, se establece 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.

16. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO , 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 2024 y 2023 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 2024 -

	2023	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2024
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 311.272	\$ 201.183	\$ -	\$ 512.455
Impuestos del exterior	<u>27.130</u>	<u>(27.130)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	338.402	174.053	-	512.455
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	1.187.534	28.576	977.561	238.549
Propiedades de inversión	3.488.784	182.243	-	3.671.027
Propiedades y equipo	767.994	113.204	-	881.198
Derivados de cobertura	<u>-</u>	<u>(13.763)</u>	<u>-</u>	<u>(13.763)</u>
Subtotal	5.444.312	310.260	977.561	4.777.011
Total	<u>\$ 5.105.910</u>	<u>\$ 136.207</u>	<u>\$ 977.561</u>	<u>\$ 4.264.556</u>

Periodo terminado en 31 de diciembre de 2023

	2022	Acreditado (cargado) a resultados	Acreditado (cargado) a ORI	2023
Impuestos diferidos activos				
Bonificaciones a empleados	\$ 185.585	\$ 125.687	\$ -	\$ 311.272
Impuestos del exterior	84.267	(57.137)	-	27.130
Otros deudores	<u>2.192</u>	<u>(2.192)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	272.044	66.358	-	338.402
Impuestos diferidos pasivos				
Inversiones	(544.649)	776.996	955.187	1.187.534
Propiedades de inversión	2.820.854	667.930	-	3.488.784
Propiedades y equipo	901.027	(133.033)	-	767.994
Activos mantenidos para la venta	<u>312.945</u>	<u>(312.945)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal	3.490.177	998.948	955.187	5.444.312
Total	<u>\$ 3.218.133</u>	<u>\$ 932.590</u>	<u>\$ 955.187</u>	<u>\$ 5.105.910</u>

El Gobierno Nacional expidió 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*
 - Renta exenta del 25% sin exceder de 2.880 UVT se redujo a 790 UVT
 - Límite de rentas exentas y deducciones del 40% sin exceder de 5.040 UVT se redujo a 1.340 UVT
 - *Ganancias Ocasionales- A partir del año gravable 2023 la tarifa de ganancias ocasionales incrementa del 10% al 15%.*
 - *Dividendos:*
 - 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%.
 - Retención en la fuente sobre dividendos pagados a personas naturales se incrementa al pasar del 10% al 15%
 - 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.



17. OTROS PASIVOS

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

	2024	2023
Otras provisiones	\$ <u>232.425</u>	\$ <u>334.246</u>
Total otros pasivos	\$ <u>232.425</u>	\$ <u>334.246</u>

Corresponde a otros pasivos de corto plazo por concepto de honorarios de Junta directiva, comités, comisiones, gastos del período, que se legalizan en el año siguiente.

18. 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:

Cesantías	\$ 251.534	\$ 211.808
Intereses sobre las cesantías	29.662	24.592
Vacaciones	428.915	356.087
Bonificaciones (1)	<u>1.377.514</u>	<u>335.253</u>
Total pasivos por beneficios a empleados	\$ <u>2.087.625</u>	\$ <u>927.740</u>

El cálculo realizado sobre las prestaciones de ley se efectúa a la legislación vigente.

- (1) Corresponde principalmente a la aprobación del cálculo de la bonificación por resultados, pagaderas en el mes de abril del año siguiente. El objeto es estimular el resultado de la gestión de cada cargo alineándolo con las metas de la Compañía. Para el año 2024 con el resultado de siete emisiones realizadas durante el año, los indicadores base de cálculo de estas bonificaciones de mera liberalidad se incrementaron de manera significativa dando como resultado una mayor provisión por bonificaciones.

19. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

Valor nominal	\$ 10.833.983	\$ 14.238.983
Intereses causados	56.378	18.327
Instrumentos de patrimonio – BOCEAS	<u>285.431</u>	<u>285.431</u>
Total instrumentos de deuda	\$ <u>11.175.791</u>	\$ <u>14.542.741</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo. Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% se pagará anualmente hasta la fecha de liquidación

Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

- a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación BOCEAS para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829. Con las



siguientes características Clase; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 5.107.406. Boceas, Serie; Única, Valor nominal; \$2.121,23, Plazo de vencimiento; tres (3) años; Tasa de interés; 14.15% E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido

- b) Se emitieron en 15 de diciembre de 2023 a un precio de emisión de \$2.239,94 por nota. Los instrumentos serán convertibles en acciones ordinarias del Grupo hasta la fecha del vencimiento. En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.239,94 nota de préstamo. El precio de conversión está en una prima del 223,99% sobre el precio de las acciones ordinarias en la fecha en que se emitieron los instrumentos de deuda convertibles. Los recursos se recibieron y se consignaron en fiducias en las fechas de ingreso.

El 14 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprobó el Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada en el mes de diciembre de 2023 por el monto de \$3.404.999.992 pesos colombianos. la información general de los Boceas es la siguiente:

Clase de títulos; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 1.520.130 Boceas, Series; única, Valor nominal; \$2.239,94, Monto de la emisión; \$3.404.999.992, Plazo de vencimiento; Un (1) año, Tasa de Interese; 13,75 % E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido.

El 15 de diciembre de 2024 se canjearon BOCEAS a acciones exclusivamente entre los accionistas, de acuerdo con el prospecto de emisión y colocación de bonos obligatoriamente convertibles en acciones, lo que generó un aumento de capital suscrito y pagado de la Compañía, como consecuencia de la conversión al vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS), colocados mediante oferta privada entre los accionistas en diciembre de 2023. En consecuencia, el capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de \$66.360.491 a \$67.883.133.

Los ingresos netos recibidos de la emisión de las notas de préstamo convertibles se han dividido entre el elemento de pasivo financiero y un componente de capital, que representa el valor razonable de la opción incorporada para convertir el pasivo financiero en patrimonio de la Titularizadora.

20. PATRIMONIO

20.1 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 2024 estaba representado por 67.883.133 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$67.883.133, mientras que para diciembre 31 de 2023 estaba representado por 59.855.375 acciones comunes respectivamente a \$1.000 cada una, que representa un valor de \$59.855.375.

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de \$15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$6.505 millones y a prima en colocación de acciones \$8.832 millones. El 16 de diciembre de 2024, se vencieron los BOCEAS, por valor de \$3.405 millones los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$1.523 millones y a prima en colocación de acciones \$1.882 millones (ver nota 19) lo cual se refleja en el incremento del patrimonio correspondiente.

20.2 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de diciembre de 2024 y 2023, estaban constituidas así:



	2024	2023
Saldo en libros a 1 de enero	\$ 30.908.791	\$ 30.344.045
Reserva legal	855.990	564.746
Reserva ocasional	<u>-</u>	<u>-</u>
Total reservas a 31 de diciembre	<u>\$ 31.764.781</u>	<u>\$ 30.908.791</u>

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

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

20.3 Prima en colocación de acciones - De las cuentas que conforman el patrimonio, la prima en colocación de acciones a 31 de diciembre de 2024 y 2023, estaban constituidas así:

Saldo en libros a 1 de enero	\$ 9.069.581	\$ 9.069.581
Prima en colocación de acciones emitidas	<u>10.714.932</u>	<u>-</u>
Total prima en colocación de acciones a 31 de diciembre	<u>\$ 19.784.513</u>	<u>\$ 9.069.581</u>

Para mayo 30 de 2024, según acta 043 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se aprobó el proyecto de distribución de utilidades no distribuidas de los años 2021 al 2023 equivalente a la suma de \$15.337 millones, los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$6.505 millones y a prima en colocación de acciones \$8.832 millones. El 16 de diciembre de 2024, se vencieron los BOCEAS, por valor de \$3.405 millones los cuales se distribuyeron así: a incremento del capital de la compañía \$1.523 millones y a prima en colocación de acciones \$1.882 millones (ver nota 19) lo cual se refleja en el incremento del patrimonio correspondiente

Composición del Patrimonio - A continuación, la conformación de su capital social por clase de acciones y participación superior al 10%:

Accionista	Clase de Acción	Porcentaje por tipo de acción	% Participación de los accionistas
Banco Davivienda S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco Caja Social S.A.	Ordinaria	100%	27%
Bancolombia S.A.	Ordinaria	100%	27%
Banco AV Villas S.A.	Ordinaria	100%	13%
Otros	Ordinaria	100%	6%

21. INGRESOS

Ingresos de operación

	2024	2023
Ingresos financieros de cartera (1)	\$ 5.152.661	\$ 1.519.076
Ingresos financieros operaciones del mercado (2)	3.157.118	2.305.249
Por valoración de inversiones a valor razonable (3)	17.420.183	16.519.752
Comisiones y/o honorarios (4)	21.534.731	13.338.878



	2024	2023
Por venta de inversiones (5)	1.043.578	-
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto (6)	215.869	712.216
Ingresos por arrendamientos (7)	1.736.795	1.136.190
Valoración de propiedades de inversión (8)	1.214.956	876.343
Diversos	<u>503.423</u>	<u>149.107</u>
Total de ingresos operacionales	<u>\$ 51.979.314</u>	<u>\$ 36.556.811</u>

- (1) Derivado de los procesos de titularización se generaron ingresos por intereses correspondientes a la tenencia de la cartera de crédito del WH de Credifamilia, así como para las titularizaciones TIPS pesos N23 y N24, antes de la separación patrimonial de cada universalidad; para el año 2023, correspondía a las titularizaciones TIV V5 y TIV V6, por los días de tenencia de la cartera antes de constituir las respectivas emisiones.
- (2) Corresponde a los ingresos percibidos por rendimientos de los fondos de inversión colectiva y las cuentas de ahorro. Adicionalmente los intereses que se cobran a las Universalidades por financiación de gastos iniciales y financiación de la comisión de estructuración. La variación entre el ingreso del año 2023 frente a diciembre de 2024 corresponde al mayor número de emisiones realizadas durante el año, entre ellas la TIV V7, V8, V9, V10 y las emisiones Tips Pesos N22, N23 y N24, mientras que en el año 2023 se constituyeron las emisiones TIV V5 y V6.
- (3) Los ingresos por valoración y rendimientos financieros se devengan por el portafolio de inversiones y se presentan netos. La variación corresponde a la valoración de inversiones y recomposición del portafolio de acuerdo con lo explicado en la Nota 8.
- (4) Corresponde a la comisión de estructuración, que se reconoce en la fecha inicial de cada emisión para ser recaudada mensualmente en doce o veinticuatro cuotas, en el año 2024 se realizaron siete misiones (TIV V-7, V8, V9, V10, TIPS Pesos N22, N23 y N24) y para el año 2023 se realizaron dos emisiones (TIV V-5 y V6) y su liquidación depende del monto emitido; así mismo la Comisión de administración, que corresponde a la comisión por administración de las Universalidades, que se causa mensualmente y la comisión de garantía a favor de la Titularizadora que se reconoce mensualmente, a partir del momento de otorgamiento del Contrato de Mecanismo de Cobertura Parcial TC y durante el Término de Vigencia de los títulos A. Ver descripción en la Nota 3.19
- (5) Corresponde a la venta de inversiones TIPS y CDTS poseídos en el país, para el año 2023 ha no se realizaron venta de inversiones.
- (6) Corresponde a la valoración del derivado de cobertura para la constitución de un *time deposit* adquirido en septiembre de 2024, con Bancolombia Panamá, con un vencimiento de 30 días. Dicho derivado se ha renovado por periodos iguales. Para el año 2023 se poseía en el exterior en Bancolombia Panamá, el cual se liquidó en el mes de setiembre del mismo año.
- (7) 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, y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla. (ver nota 8)
- (8) Este ingreso corresponde a la valorización de propiedades de inversión, cuyo avalúo es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y realizados con base en precios de transacciones similares. El avalúo del inmueble de Barranquilla tiene fecha de 5 de noviembre de 2024.



22. GASTOS

<i>Gastos de operación</i>	2024	2023
Beneficios a empleados (1)	\$ 15.565.902	\$ 12.067.105
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones (2)	7.277.519	1.560.946
Intereses BOCEAS (3)	1.941.654	1.478.129
Honorarios	1.600.759	1.836.024
Impuestos (4)	1.539.973	1.011.243
Diversos (5)	1.537.075	1.472.474
Contribuciones y afiliaciones	1.045.598	939.993
Amortización de activos intangibles	586.853	324.988
Arrendamientos	402.654	272.965
Depreciaciones	379.281	423.811
Comisiones bancarias	364.421	118.889
Seguros	237.604	249.370
Mantenimiento y reparaciones	235.591	138.071
Legales	95.000	4.198
Diferencia de cambio	84.906	554.894
Valoración de derivados	39.323	-
Deterioro de cuentas por cobrar (6)	16.368	-
Adecuación e instalación	12.946	-
Depreciaciones por derecho de uso	-	34.989
Total de gastos operacionales	<u>\$ 32.963.427</u>	<u>\$ 22.488.089</u>

- (1) El incremento corresponde principalmente a tres factores fundamentales: a) cambio en la política de incremento salarial a toda la compañía, pasando de incrementar el sueldo a cada trabajador en su año aniversario, a hacer un incremento unificado a todo el personal en el mes de marzo de cada año; b) indemnizaciones realizadas durante el año 2024; c) incorporación de un plan de capacitación robusto a todo el personal de la compañía en diferentes áreas.
- (2) El incremento del saldo de los intereses de créditos corresponde a las adquisiciones de obligaciones financieras adquiridas durante el año 2024, de acuerdo a lo mencionado en la (Nota 10)
- (3) El saldo a diciembre 31 de 2024 corresponde a los intereses reconocidos de los Boceas I y II, a las tasas pactadas inicialmente. El saldo a diciembre 31 de 2023, corresponden también a los Boceas I reconocidos en el año 2023, y Boceas II desde la fecha de emisión, a las tasas pactadas, ver detalle en la Nota 19.
- (4) Los principales ítems de este rubro son: el impuesto predial por \$179.327 de los activos catalogados como propiedades de inversión, el gravamen a los movimientos financieros GMF 4xmil \$499.606 y el impuesto de industria y comercio por \$848.615, y el impuesto de vehículos por \$12.425.
- (5) Los valores que principalmente componen este rubro: gastos por concepto de elementos de aseo y cafetería y vigilancia \$92.203, servicios públicos \$128.293, publicidad por \$246.808, procesamiento de datos \$392.281, gastos de viaje \$145.440, administración de inmuebles \$124.069, restaurante \$96.592, eventos institucionales \$60.178 y publicaciones \$165.828, entre los más relevantes.
- (6) Corresponde al registro de deterioro de cuentas por cobrar con la universalidad TIN.



23. PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de las transacciones y saldos con accionistas y de los pagos efectuados a los directivos y a los miembros de la Junta Directiva:

Año 2024	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 14.088.848	\$ -	\$ -	\$ 14.088.848
Inversiones - CDT's (1)	16.367.180	-	-	16.367.180
Pasivo				
Boceas	10.987.011	-	-	10.987.011
Proveedores	779	-	-	779
Otros Pasivos	-	-	-	-
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.642.033	1.642.033
Gastos financieros	4.573.578	-	-	4.573.578
Honorarios y comisiones	3.768	257.318	-	268.086
Ingresos				
Ingresos financieros	827.631	-	-	827.631
Comisiones	-	-	-	-
Sustitución de cartera	11.416	-	-	11.416
Arrendamientos (3)	442.082	-	-	442.082

Año 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 7.201.904	\$ -	\$ -	\$ 7.201.904
Inversiones - CDT's (1)	16.548.575	-	-	16.548.575
Pasivo				
Boceas	13.290.254	-	-	13.290.254
Proveedores	340.164	-	-	340.164
Otros Pasivos	9.614	-	-	9.614
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	1.058.256	1.058.256
Gastos financieros	1.962.246	-	-	1.962.246
Honorarios y comisiones	3.865	251.695	-	255.560
Ingresos				
Ingresos financieros	1.563.822	-	-	1.563.822
Comisiones	-	-	-	-
Sustitución de cartera	-	-	-	-
Arrendamientos (3)	404.541	-	-	404.541



- (1) Corresponde a las inversiones en CDT's que se encuentran a valor de mercado.
- (2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel. La variación obedece a pagos realizados por incorporación de funcionarios de alta gerencia.
- (3) Son los ingresos recibidos correspondiente a canon de arrendamiento de las propiedades de inversión.

24. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Compañía no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

25. GOBIERNO CORPORATIVO (NO AUDITADO)

Las políticas y directrices que rigen el Gobierno Corporativo en la Titularizadora Colombiana S.A. hacen parte fundamental del Sistema de Control Interno de la Compañía y éstas se encuentran contenidas dentro del Código de Buen Gobierno Corporativo y Código de Ética, documentos que enmarcan el actuar de los accionistas, junta directiva, alta gerencia y empleados. En consideración con la regulación vigente, la Compañía cumple con la publicación anual sobre prácticas de gobierno corporativo a través del diligenciamiento de la Encuesta Código País y el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Junta Directiva y Alta Gerencia - La Junta Directiva y la Alta Gerencia de la Titularizadora en el desarrollo de sus obligaciones mantienen un conocimiento suficiente y adecuado sobre la estructura del negocio y de los procesos que se realizan en la Compañía y han sido informados de forma periódica sobre los ajustes y actualizaciones realizados a los elementos y procedimientos que integran el Sistema de Control Interno. De manera particular, la Junta ha conocido y evaluado los principales riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos y sobre los cuales, en conjunto con la Alta Gerencia, ha definido las estrategias y medidas necesarias para su mitigación. Además, fue informada sobre los resultados de las evaluaciones realizadas por la revisoría fiscal, auditoría externa y por la Dirección de Control interno sobre los procesos y aspectos relevantes de la Compañía.

Dentro de sus facultades, la Junta ha tomado las decisiones correspondientes y ha intervenido en la aprobación de límites, determinación de políticas, evaluación y seguimiento a la consecución de las metas trazadas por la organización, apoyando así el cumplimiento del objeto social de la Compañía, todo de conformidad con las atribuciones que le fueron otorgadas en los Estatutos Sociales.

Políticas y División de Funciones - Las políticas que rigen el Sistema de Control Interno y que incluye las requeridas para la gestión de los riesgos, han sido impartidas desde la Junta Directiva y hacen parte integral del desarrollo de los procedimientos en las áreas de negocio de la Compañía. Existen áreas especializadas e independientes entre sí, que identifican, estiman, controlan y gestionan los diferentes riesgos en las actividades de la Compañía, reportando su contenido y cumplimiento directamente a la Junta Directiva y a los comités e instancias correspondientes.

El Código de Buen Gobierno establece que la Junta Directiva y la Administración velarán por la integridad de los sistemas de información gerencial y el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno. La Junta Directiva ha recibido de parte de la Administración, así como de los comités que apoyan su gestión, informes periódicos sobre el cumplimiento de las políticas de gestión de los riesgos aplicables, asegurando que se mantenga una política integral de la estructura de sus activos y pasivos, tanto de la Compañía como de las universalidades que administra, las cuales se mantienen separadas de su patrimonio acorde a los lineamientos y requisitos definidos en los procesos de titularización y la normatividad aplicable.

Reportes a la Junta Directiva - Los miembros de Junta Directiva, de acuerdo con su cronograma anual de reuniones y el desarrollo del orden del día que se les remite con antelación a sus sesiones, son informados sobre los aspectos relacionados con la evolución del mercado, situación financiera de la compañía,



seguimiento al presupuesto y los resultados de la gestión de riesgos. La Junta cuenta con los siguientes comités que fortalecen su gestión en los temas que le competen: i) Comité de Auditoría, ii) Comité de Inversiones, iii) Comité de Nombramientos, Compensación y Ética, iv) Comité de Gobierno Corporativo, v) Comité de Junta Inmobiliario, y vi) Comité de Riesgos. Adicionalmente, se tienen tres comités a nivel administrativo integrados exclusivamente por funcionarios de la Compañía: i) Comité de Activos y Pasivos (ALCO), ii) Comité de Crédito y iii) Comité Operativo (SARO).

La Junta Directiva a través de los Comités de Inversiones y el Comité de ALCO, mantiene un seguimiento y monitoreo oportuno sobre las acciones y estrategias emprendidas para alcanzar los objetivos financieros, el cumplimiento de las políticas relativas al manejo y administración de los activos líquidos de la Compañía, la cobertura de riesgos, trading y lineamientos de inversiones para las operaciones de tesorería. Igualmente, a través del Presidente y el Comité de Riesgo, es informada sobre las principales acciones desarrolladas para fortalecer la gestión de riesgo operacional y para mantener los riesgos en los niveles de tolerancia establecidos.

Infraestructura Tecnológica - La Compañía cuenta con sistemas de información que le permiten la ejecución adecuada de sus procesos y actividades, permitiéndole generar la información y los resultados necesarios de acuerdo con el tipo de operación y volumen del negocio. Los proyectos de actualización y fortalecimiento tecnológico se realizan acorde con el plan estratégico definido para tal efecto. Por su parte, para el control y la gestión de los riesgos se cuenta con herramientas tecnológicas que permiten realizar monitoreo a las políticas y límites de riesgo de mercado y facilitan la gestión de riesgo operacional.

Metodologías para Medición de Riesgos - De acuerdo con la normatividad vigente, la Compañía tiene definidas las metodologías requeridas para la gestión del riesgo de mercado, liquidez, operacional y de lavado de activos y financiación del terrorismo. Para cada uno de los sistemas de administración de riesgos se tienen definidas políticas, procedimientos y responsabilidades para su adecuada gestión. Estas metodologías le permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos, la definición y aplicación de las medidas de control asociadas permiten mantenerlos dentro de los límites establecidos y acorde con el negocio y operaciones de la Compañía.

En la Nota 27 Gestión de Riesgo se detallan las metodologías usadas para la medición de los riesgos aplicables a la Compañía.

Estructura Organizacional - La estructura organizacional de la Compañía ha sido definida bajo los criterios de autoridad, responsabilidad y supervisión, lo que garantiza que exista independencia en la definición y aplicación de procedimientos de control y en las actividades de verificación que se realizan sobre el funcionamiento del control interno. Los roles y responsabilidades de cada uno de los órganos que conforman la estructura se han definido, documentado y actualizado de manera apropiada.

De manera particular, existe independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, contabilización y cumplimiento de operaciones. En ese mismo sentido, el Código de Buen Gobierno, establece que la Junta Directiva fija la pauta para el manejo y divulgación de los conflictos de interés que se puedan presentar a todo nivel en la Compañía y entre los diferentes actores del desarrollo del negocio.

Recurso Humano - La Compañía cuenta con un recurso humano calificado, de experiencia y de excelente nivel profesional.

Las personas involucradas en el análisis, medición y gestión de riesgos poseen la experiencia, formación profesional y aptitudes necesarias para el ejercer sus funciones de manera adecuada.

Verificación de Operaciones - La Compañía cuenta con las herramientas necesarias para comprobar la 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 los años 2024 y 2023 los resultados de las revisiones efectuadas se presentaron en las sesiones del Comité de Auditoría y dentro de los mismos se trataron aspectos contables, financieros, operacionales y de gestión de riesgos, incluyendo el seguimiento a la oportuna implementación de los planes de acción que la Administración definió para las observaciones recibidas por los citados órganos de control.

26. GESTIÓN DE RIESGOS NO FINANCIEROS

Administración del Riesgo Operacional - El sistema de administración de riesgos de entidades exceptuadas del SIAR (SARE) está definido de acuerdo con el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. La gestión de este riesgo se encuentra soportado en políticas y directrices definidas por la Junta Directiva y en la metodología necesaria para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos potenciales que pueden afectar el logro de los objetivos de cada uno de los procesos de la organización.

Dentro del sistema de gestión de riesgo operacional (SARE) se encuentran definidos entre otros aspectos, las políticas que orientan su ejecución, la estructura organizacional que lo respalda, los procedimientos establecidos para el registro de eventos de riesgo y las medidas y procedimientos requeridos para un adecuado plan de continuidad de negocio.

La gestión de riesgo operacional se enmarca bajo los siguientes objetivos y políticas:

Reconocer el riesgo operacional como una categoría de riesgo relevante y diferente a los riesgos de mercado, de liquidez, de crédito y de lavado de activos y financiación del terrorismo y que se gestiona y se evalúa continuamente para detectar en forma proactiva situaciones de riesgo operacional que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades relacionadas con el proceso de titularización.

Las políticas y procedimientos del SARE están alineadas con las estrategias del negocio.

Los responsables de los procesos deben asegurar el funcionamiento del SARE en la ejecución de sus actividades y procedimientos en forma proactiva.

Se cuenta con un Comité SARE que tiene la responsabilidad de evaluar las políticas y procedimientos de SARE aprobados por la Junta Directiva, analizar el comportamiento de los riesgos identificados y de analizar sobre los eventos de riesgo operacional los hechos, sus causas y las medidas de mejoramiento adoptadas para evitar su futura ocurrencia.

El riesgo operacional inherente se evalúa para todos los procesos, productos y sistemas requeridos para el negocio de titularización.



La Titularizadora cuenta con planes de continuidad y contingencia que facilitan su funcionamiento, limitan los riesgos y las pérdidas en los casos de interrupción de sus operaciones.

Al cierre del 2024 el perfil de riesgo residual se ubica en 2,04 puntos que corresponde según la metodología establecida a nivel de riesgo bajo. La Compañía cuenta con 19 matrices de riesgo, se tienen identificados 258 riesgos, de ellos 9 calificados en criticada “media”, los restantes 249 están en escala de riesgo bajo. Para cada uno de los riesgos se cuenta con las medidas de control necesarias para su mitigación. Al cierre del 2023, el perfil de riesgo residual se ubicaba en 2,06 puntos según la metodología establecida.

Se presentaron 31 eventos de riesgo operacional, se registraron de acuerdo con la regulación aplicable y a los procedimientos internos, los cuales generaron una pérdida por \$111 en el año 2024 y de \$5.735 en el año 2023. Para el año 2023 se presentaron 27 eventos de riesgo operacional.

Riesgo Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - Respecto al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y en cumplimiento de lo definido en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera, la Compañía tiene implementado el sistema de prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), sistema conformado por las políticas generales y normas de conducta establecidas por la Junta Directiva, por los procedimientos y mecanismos necesarios para la aplicación de las etapas y elementos del SARLAFT, dentro de los cuales se destaca el conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de todos los clientes y terceros que tienen vínculos con la Compañía, por los procedimientos establecidos para evaluar el riesgo de extinción de dominio en los procesos de compra y arrendamientos de inmuebles, por las actividades de control necesarias para el monitoreo de operaciones y por la debida y oportuna remisión de los reportes requeridos por los órganos de vigilancia y control.

El despliegue metodológico del SARLAFT en la Titularizadora establece la identificación de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo (LA/FT) para cada uno de los factores de riesgo, su evaluación se enmarca bajo los parámetros de calificación definidos por la Compañía y con el continuo seguimiento permanente por parte de las áreas e instancias correspondientes.

El perfil de riesgo residual asociados al LA/FT se ubica en 2.80 puntos, que de acuerdo con la metodología definida por la Compañía corresponde a nivel de riesgo bajo.

La Compañía mantiene dentro de sus procedimientos internos, la política de no realizar transacciones en efectivo con sus clientes y terceros. Igualmente, por la naturaleza de la actividad desarrollada, las operaciones de colocación primaria de títulos en desarrollo de procesos de titularización se ejecutan exclusivamente a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, entidades que deben realizar la gestión de prevención y control de lavado de activos de forma directa considerando el conocimiento que tienen de sus propios clientes.

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

La Compañía cumplió con su deber de remitir a la UIAF los reportes requeridos dentro de los plazos establecidos; además, sobre las oportunidades de mejora formuladas por la revisoría fiscal y la función de control interno, se adelantaron los planes de acción correspondientes.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Esta contingencia (riesgo de liquidez de fondeo) se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. A su turno, la capacidad de las entidades para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios (riesgo de liquidez de mercado).



La compañía utiliza para la medición de exposición al riesgo el modelo estándar definido por la SFC en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable 100, sección gestión Riesgo de Liquidez.

A corte de diciembre del 2024 la liquidez de la TC continúa congruente y representativa, en la banda de 1 – 30 días el aumento del IRL frente al año 2023 obedece a la disminución del total de requerimiento de liquidez neto, así mismo, en la banda de 31 – 90 días el incremento en el indicador se debe a la disminución del total requerimiento de liquidez debido a una disminución en el flujo neto contractual.

27. SUFICIENCIA DE CAPITAL

De acuerdo en el Decreto 2555 de julio de 2010 de la Superintendencia Financiera, la Titularizadora debe calcular en forma mensual y para propósitos de información al público el cálculo de suficiencia de capital. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el nivel de capital era \$119.548.730 y \$105.895.299, respectivamente.

28. RELACIÓN DE SOLVENCIA

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 690 del 12 de agosto de 2004, la relación de solvencia de la Titularizadora no puede ser inferior al 9% del total de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por exposición por riesgo de mercado calculado en forma mensual con base en sus estados financieros. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio técnico de la Titularizadora representaba el 90% y 98%, respectivamente, de sus activos ponderados por riesgo de crédito más el valor determinado por riesgo de mercado y la garantía en procesos de titularización.

29. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

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

	2024	2023
Universalidad Tips Pesos N4	\$ -	\$ 16.484.653
Universalidad Tips Pesos N5	-	17.730.452
Universalidad Tips Pesos N7	21.622.264	28.044.935
Universalidad Tips Pesos N9	43.352.309	56.176.415
Universalidad Tips Pesos N10	23.786.914	31.271.133
Universalidad Tips Pesos N11	28.010.427	37.837.637
Universalidad Tips U1	70.544.593	87.412.134
Universalidad Tips Pesos N12	46.325.507	61.475.458
Universalidad Tips Pesos N13	54.584.558	70.727.670
Universalidad TIS Pesos H1	6.151.848	8.948.374
Universalidad Tips Pesos N14	58.427.102	76.168.159
Universalidad Tips Pesos N15	59.539.883	76.263.573
Universalidad Tips UVR U2	76.751.374	97.001.517
Universalidad Tips Pesos N16	56.436.208	72.964.209
Universalidad Tips Pesos N17	50.057.150	64.581.099
Universalidad Tis Pesos H2	15.555.558	19.576.132
Universalidad Tips UVR U3	157.813.421	195.903.187
Universalidad Tips Pesos N18	96.814.066	120.086.022
Universalidad Tips Pesos N19	110.576.958	138.466.363
Universalidad Tips UVR U4	154.540.461	187.699.523
Universalidad Tips Pesos N20	117.812.933	154.119.751
Universalidad Tips Pesos N21	141.553.603	176.583.901
Universalidad Tips UVR U5	162.458.326	191.551.229
Universalidad Tips UVR U6	38.698.421	43.004.026
Universalidad Tips Pesos N22	205.361.137	-



	2024	2023
Universalidad Tips Pesos N23	172.342.854	-
Universalidad Tips Pesos N24	287.421.757	-
Universalidad TER IPC- R1	14.869.288	20.396.618
Universalidad TIL L-4	3.663.193	12.125.319
Universalidad TIV V2	21.697.822	31.723.576
Universalidad TIV V3	17.573.139	35.430.552
Universalidad TIV V4	29.945.472	50.235.683
Universalidad TIV V5	38.767.201	63.682.740
Universalidad TIV V6	108.578.011	175.902.098
Universalidad TIV V8	77.122.465	-
Universalidad TIV V7	117.649.490	-
Universalidad TIV V9	122.111.140	-
Universalidad TIV V10	102.720.867	-
Universalidad TIN	<u>546.777.311</u>	<u>510.666.392</u>
 Total	 <u>\$ 3.458.015.031</u>	 <u>\$ 2.930.242.553</u>

30. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación y/o ajuste en los estados financieros.

31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue autorizada por la Junta Directiva el 20 de febrero de 2025, 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

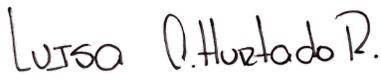
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos (la "Compañía") finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- 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 2024 han sido autorizados para su divulgación por la Junta directiva el 20 de febrero de 2025. Estos estados financieros van a ser puestos a consideración del máximo órgano social, quien puede aprobar o improbar estos Estados Financieros.



Juan Pablo Herrera
Representante Legal suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
T.P. 315.588-T



INDICADORES DE GESTIÓN - DICIEMBRE 2024 / MANAGEMENT INDICATORS - DECEMBER 2024

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS -



INDICADORES FINANCIEROS - DICIEMBRE 2024 / FINANCIAL INDICATORS - DECEMBER 2024

NOMBRE / TERM	DEFINICION / DEFINITION	RESULTADO % / % RESULT
RENTABILIDAD / PROFITABILITY		
RENTABILIDAD DEL CAPITAL Y RESERVAS DEL PERIODO <i>RETURN ON EQUITY AND RESERVES IN THE FISCAL PERIOD</i>	RESULTADOS DEL EJERCICIO / (CAPITAL SOCIAL + RESERVA + FONDOS DE DESTINACION ESPECIFICA <i>FISCAL PERIOD PROFIT (LOSS)/(CAPITAL STOCK + RESERVE + SPECIFIC DESTINATION RESOURCES)</i>	12.27%
RENTABILIDAD DEL ACTIVO TOTAL - DEL PERIODO <i>RETURN ON TOTAL ASSETS - IN THE FISCAL PERIOD</i>	RESULTADOS DEL EJERCICIO / ACTIVO TOTAL <i>FISCAL PERIOD INCOME (LOSS) / TOTAL ASSETS</i>	4.95%
EFICIENCIA FINANCIERA / EFFICIENCY FINANCIAL		
MARGEN FINANCIERO BRUTO <i>GROSS FINANCIAL MARGIN</i>	(INGRESOS FINANCIEROS - EGRESOS FINANCIEROS) / INGRESOS FINANCIEROS <i>(FINANCIAL INCOME - FINANCIAL EXPENDITURE) / FINANCIAL INCOME</i>	58.62%
EFICIENCIA ADMINISTRATIVA / ADMINISTRATIVE EFFICIENCY		
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL NO FINANCIERO <i>EFFECT OF NON-FINANCIAL OPERATING EXPENSES</i>	GASTOS OPERACIONALES / ACTIVOS TOTALES <i>OPERATING EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	14.75%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES</i>	GASTOS LABORALES / ACTIVOS TOTALES <i>LABOR EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	6.30%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES</i>	GASTOS ADMINISTRATIVOS / ACTIVOS TOTALES <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / TOTAL ASSETS</i>	10.03%
INCIDENCIA DEL GASTO OPERACIONAL SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF OPERATING EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS OPERACIONALES / INGRESOS OPERACIONALES <i>OPERATING EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	65.71%
INCIDENCIA DEL GASTO DE PERSONAL SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF PERSONNEL EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS LABORALES / INGRESOS OPERACIONALES <i>LABOR EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	28.07%
INCIDENCIA DEL GASTO ADMINISTRATIVO SOBRE EL INGRESO <i>EFFECT OF ADMINISTRATIVE EXPENSES ON INCOME</i>	GASTOS ADMINISTRATIVOS / INGRESOS OPERACIONALES <i>ADMINISTRATIVE EXPENSES / OPERATING INCOME</i>	44.69%
EBITDA	UTILIDAD+IMPUESTOS+AMORTIZACIONES+DEPRECIACIONES+INTERESES <i>EARNINGS + TAX + AMORTIZATIONS + DEPRECIATIONS + INTERESTS</i>	27,690,655,521
LIQUIDEZ / LIQUIDITY		
RAZON CORRIENTE / CURRENT RATIO	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE <i>CURRENT ASSETS / CURRENT LIABILITIES</i>	2.75
CAPITAL NETO DE TRABAJO <i>NET WORKING CAPITAL</i>	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE <i>CURRENT ASSETS - CURRENT LIABILITIES</i>	136,055,246,123
CAPITAL MINIMO REQUERIDO / MINIMUM REQUIRED CAPITAL		127,245,000,000
CAPITAL MINIMO / MINIMUM CAPITAL		130,266,411,405

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
ANÁLISIS DE VARIACIONES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE 2024 - 2023
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	AÑO 2024	AÑO 2023	VARIACION	VARIACION% (*)
11	EFFECTIVO	\$ 14,092,140,468.48	\$ 7,205,663,032.99	\$ 6,886,477,435.49	95.57%
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	\$ 119,033,498,859.97	\$ 168,190,629,526.52	-\$ 49,157,130,666.55	-29.23%
14	CARTERA DE CREDITOS Y OP LEASING FINANCI	\$ 46,351,497,913.72	\$ -	\$ 46,351,497,913.72	100.00%
16	CUENTAS POR COBRAR	\$ 34,145,458,767.95	\$ 16,116,011,497.63	\$ 18,029,447,270.32	111.87%
18	ACTIVOS MATERIALES	\$ 31,939,083,877.33	\$ 30,423,946,256.05	\$ 1,515,137,621.28	4.98%
19	OTROS ACTIVOS	\$ 1,553,667,579.39	\$ 1,451,435,144.81	\$ 102,232,434.58	7.04%
21	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	\$ 11,175,791,197.78	\$ 14,542,740,829.72	-\$ 3,366,949,631.94	-23.15%
22	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONAB	\$ 39,264,799.50	\$ -	\$ 39,264,799.50	100.00%
24	CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	\$ 65,547,870,741.75	\$ 56,734,386,167.00	\$ 8,813,484,574.75	15.53%
25	CUENTAS POR PAGAR	\$ 14,087,209,443.58	\$ 12,139,926,331.09	\$ 1,947,283,112.49	16.04%
27	OBLIGACIONES LABORALES	\$ 710,111,558.00	\$ 592,487,032.00	\$ 117,624,526.00	19.85%
28	PROVISIONES	\$ 1,609,938,673.47	\$ 669,498,680.00	\$ 940,439,993.47	140.47%
31	CAPITAL SOCIAL	\$ 67,883,133,000.00	\$ 59,855,375,000.00	\$ 8,027,758,000.00	13.41%
32	RESERVAS	\$ 31,764,780,855.96	\$ 30,908,790,907.12	\$ 855,989,948.84	2.77%
38	SUPERÁVIT O DÉFICIT	\$ 42,068,965,785.57	\$ 31,750,791,382.10	\$ 10,318,174,403.47	32.50%
39	GANANCIAS O PÉRDIDAS	\$ 12,228,281,411.23	\$ 16,193,689,128.97	-\$ 3,965,407,717.74	-24.49%
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENER	\$ 55,457,421,593.90	\$ 43,161,007,187.29	\$ 12,296,414,406.61	28.49%
51	GASTOS DE OPERACIONES	\$ 36,441,534,846.70	\$ 29,092,284,886.10	\$ 7,349,249,960.60	25.26%
57	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	\$ 6,787,607,062.46	\$ 5,508,822,812.82	\$ 1,278,784,249.64	23.21%
59	GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 12,228,279,684.74	\$ 8,559,899,488.37	\$ 3,668,380,196.37	42.86%

(*) Explicación de las principales variaciones al cierre del año 2024

- 1 El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones durante el año 2024. (Tips Pesos N22, N23, N24, Tiv V7, Tiv V8, Tiv V9 y Tiv V10) Adicionalmente, se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras utilizadas en las operaciones de WH de cartera de crédito realizadas durante el año 2024.
- 2 La disminución del portafolio disponible para la venta y negociables corresponde principalmente a la redención, cancelación y venta de TIPS y CDT's durante el año, dichos recursos se han utilizado en la financiación de los gastos iniciales de las emisiones creadas en el año.
- 3 La cartera de créditos corresponde a compra de cartera adquirida con CREDIFAMILIA durante el año 2024, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora Colombiana y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía.
- 4 El incremento corresponde a la financiación de los gastos iniciales de las emisiones realizadas durante el año 2024.
- 5 Corresponde al vencimiento de los Bonos Convertibles en acciones cumplido en el año 2024 por valor de 3.404 millones de pesos a favor de los accionistas de la TC.
- 6 El incremento corresponde a las obligaciones financieras que fueron adquiridas durante el año 2024, principalmente para la adquisición de la cartera de crédito con Credifamilia mencionada en el numeral 3.
- 7 El incremento corresponde al decreto de utilidades acumuladas de años anteriores realizado durante el año 2024 por \$15.000 millones de pesos, así como los Bonos convertibles en acciones mencionados en el numeral 5.
- 8 El incremento de los ingresos corresponde principalmente a 3 factores: a) nuevas comisiones de estructuración y administración por las emisiones realizadas en el año 2024, así como variaciones por rendimientos de portafolio de posición propia de acuerdo con las estrategias de inversión de la compañía.
- 9 El incremento en los gastos comprende variaciones por IPC en los salarios de los trabajadores, mayores gastos de publicidad y relaciones públicas derivados de la reactivación de las emisiones, mayor gasto en capacitaciones y desarrollos tecnológicos asociados a la evolución positiva del negocio durante el 2024, entre otras.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE ASESORIAS AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
19490041	ACOSTA JOSE HUMBERTO	\$ 11,750,000.00
51600465	ARBELAEZ MARTINEZ BEATRIZ	\$ 50,500,000.00
52390298	TOVON RIVERA CATALINA	\$ 15,250,000.00
53082928	ORDÉÑEZ SOTO DIANA PATRICIA	\$ 9,940,000.00
70565593	ANGEL MEJIA JUAN CAMILO	\$ 8,750,000.00
71723947	ALZATE ARIAS HERNAN ALONSO	\$ 2,750,000.00
79141306	FORERO FONSECA EFRAIN	\$ 7,250,000.00
79297676	PRIETO RIVERA DIEGO FERNANDO	\$ 19,500,000.00
79519824	URIBE TORRES PEDRO ALEJANDRO	\$ 26,750,000.00
79790813	REMIREZ AMAYA FELIPE	\$ 13,500,000.00
80411309	GOMEZ COLMENARES OSCAR ANDRES EDUARDO	\$ 42,000,000.00
80413084	CORTES MC ALLISTER DANIEL	\$ 5,500,000.00
80416703	GARCIA TRUJILLO NICOLAS	\$ 21,250,000.00
860034594	BANCO COLPATRIA S.A.	\$ 6,247,500.00
860005813	DELOITTE & TOUCHE LTDA	\$ 147,647,580.00
830124904	PARDO & ASOCIADOS ESTRATEGIAS TRIBUTARI	\$ 23,914,240.00
860036884	ERNST & YOUNG S.A.S.	\$ 125,364,303.26
900315071	MARQUEZ ROBLEDO ABOGADOS SAS	\$ 23,800,000.00
79842002	VASQUEZ QUEMBA MAURICIO	\$ 74,795,189.00
555555556	OTROS HONORARIOS	\$ 41,000,000.00
800046226	HEINSOHN SOFTWARE HOUSE S.A.	\$ 18,478,423.00
800215227	G4S TECHNOLOGY COLOMBIA S.A	\$ 3,285,180.00
800222753	CONSULTORIA ALFA GL SAS	\$ 61,492,503.00
830135451	SKIT CONSULTING LTDA	\$ 6,809,692.68
830139031	SALUD, RIESGOS Y RECURSOS HUMANOS CONSUL	\$ 21,457,128.00
900162407	SEED EM S.A.S	\$ 32,322,185.00
900284097	FINPROSOFT SAS	\$ 4,855,200.00
900374230	NEOSECURE COLOMBIAN SAS	\$ 36,490,785.40
900396176	MNEMO COLOMBIA SAS	\$ 11,077,458.91
900446662	TEAM IT	\$ 49,643,766.15
901007785	SOFTCIO SAS	\$ 190,498,056.00
8304821	LOPEZ MEZA JAIME HUMBERTO	\$ 1,000,000.00
14895296	ARCE ZAPATA GERMAN	\$ 3,000,000.00
79782221	RESTREPO MONTOYA ANDRES	\$ 5,000,000.00
80414122	MORALES COBO GUSTAVO ENRIQUE	\$ 5,000,000.00
80850448	MALAGON GONZALEZ JONATHAN TYBALT	\$ 3,380,000.00
15875514	MENDIETA CASTRO JOHN FREDY	\$ 1,786,280.00
19266883	RONCANCIO ALARCON LUIS ANTONIO	\$ 1,600,000.00
51975157	FORIGUA ROJAS JEANNETTE	\$ 40,460,000.00
52792254	GARZON ALONSO MARIA CLARA	\$ 150,000.00
800045276	AUDITORIA INTEGRAL Y SEGURIDAD	\$ 15,968,610.00
800103026	DURANES LTDA	\$ 6,521,200.00
800132368	VENTAS Y AVALUOS LTDA.	\$ 3,332,000.00
830039674	BRC INVESTOR SERVICES S.A.	\$ 51,469,129.00
830055898	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A	\$ 9,996,000.00
830094021	RHT DIAGNOSTICO Y SOLUCIONES EMPRESARIAL	\$ 1,140,615.00
830098590	HUMAN CAPITAL OUTSOURCING S.A.	\$ 71,015,283.71
830135855	ALVAREZ ZARATE & ASOCIADOS E.U.	\$ 9,996,000.00
830142201	MTS CONSULTORIA + GESTION S.A.S.	\$ 8,591,032.45
830143051	CONSULTORES MACROFINANCIEROS ASOCIADOS S	\$ 23,800,000.00
830515294	GODOY CORDOBA ABOGADOS LTDA.	\$ 25,287,619.00
860012336	INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS	\$ 3,794,910.00
860509135	CARRILLO & CIA LIMITADA ASESORIAS	\$ 1,785,000.00
900038616	CBRE COLOMBIA S.A.S	\$ 781,002.85
900192835	PANTOGLOT LTDA	\$ 14,251,910.65
900224534	ISI EMERGING MARKETS COLOMBIA SAS	\$ 15,321,646.64
900284747	LIGARCON SAS	\$ 6,961,500.00
900334378	RICS MANAGEMENT S.A.S	\$ 7,140,000.00
900380823	HIWEL CORP SAS	\$ 8,151,500.00
900525820	TALENT ADVISOR CONSULTING SAS	\$ 23,800,000.00
900853177	LEVEL COLOMBIA SAS	\$ 41,519,100.00
901024978	GALLAGHER CONSULTING LTDA	\$ 10,867,080.00
901079344	RATSEL AUDITORIA Y PROTECCION PATRIMONIA	\$ 22,491,000.00
901119673	AG CONSULTING GRUPO SAS	\$ 38,853,500.00
901696337	ARGAEZ Y ASOCIADOS S.A.S	\$ 2,677,500.00
	TOTAL	\$ 1,600,758,609.70

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
CUENTAS DE ORDEN 2024
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
8105	BIENES Y VALORES ENTREGADOS EN CUSTODIA	\$ 119,033,556,896.23
8195	OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	-\$ 17,314,446.00
8213	BIENES Y VALORES RECIBIDOS EN GARANTIA -	\$ 96,842,185,479.55
8281	CALIF CR VIVIENDA GARANTIA IDONEA	\$ 46,998,000,457.17
8295	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	\$ 41,754,848,012.79
8305	DEUDORAS POR CONTRA (CR)	\$ 119,016,242,450.23
8405	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	\$ 185,595,033,949.51

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE DE PUBLICIDAD 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
800226061	ASOFONDOS	14,399,000.00
860006812	ASOCIACION BANCARIA Y DE ENTIDADES FINAN	31,703,563.50
860007324	CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION	595,000.00
860024452	CAMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCION DE BO	595,000.00
900078720	ASOCIACION DE COMISIONISTAS DE BOLSA	13,090,000.00
900441854	PM PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	19,992,238.00
900559366	ASOCIACION COLOMBIANA DE CAPITAL PRIVADO	83,300,000.00
900942605	GET GROUP S.A.S	83,133,400.00
	TOTAL	246,808,201.50

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE CUENTAS DE RESULTADOS AÑO 2024
 (Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
410204	CRÉDITOS DE CONSUMO	904,259,670.00
410208	CRÉDITOS DE VIVIENDA	696,689,995.72
410210	CRÉDITOS DE VIVIENDA Y LEASING HABITACIO	3,160,829,869.60
410295	VALORACION DE COMISIONES	390,881,929.60
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	1,334,405,772.11
410395	OTROS INTERESES	1,822,711,970.21
410705	POR AUMENTO EN EL VALOR RAZONABLE	9,688,599,207.80
411105	POR VALORACIÓN A COSTO AMORTIZADO DE INV	10,167,796,657.56
411595	OTRAS	21,534,730,736.49
412510	POR VENTA DE INVERSIONES	1,043,577,633.22
412905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	-
413515	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	765,118,917.99
413540	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	174,964.56
413905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	492,528,248.44
414515	INMUEBLES	1,736,794,976.36
419595	OTROS	1,718,379,080.50
510310	BANCOS	6,412,072,602.02
510350	INTERESES MORATORIOS	541,708.00
510395	OTROS CREDITOS	864,904,939.78
510425	INTERESES Y AMORTIZACION DESCUENTO BOCEA	1,941,654,086.56
510605	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	2,436,213,264.13
511512	SERVICIOS BANCARIOS	3,865,254.46
511595	OTROS	360,555,789.44
511805	NOTARIALES	91,882,855.75
511810	REGISTRO MERCANTIL	3,117,364.00
512001	SALARIO INTEGRAL	6,658,224,486.00
512002	SUELDOS	3,369,539,851.00
512003	HORAS EXTRAS	7,375,458.00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	6,858,000.00
512006	CESANTIAS	300,105,615.00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	32,756,045.00
512008	PRIMA LEGAL	295,865,755.00
512010	VACACIONES	467,013,005.00
512015	BONIFICACIONES	1,759,194,110.47
512016	INDEMNIZACION	45,920,130.00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF	610,364,300.00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	16,863,799.00
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	320,092,211.06
512030	APORTES POR SALUD	489,142,800.00
512031	APORTES POR PENSIONES	930,466,400.00
512033	DE REPRESENTACIÓN	131,836,083.04
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	124,283,666.00
512905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	39,264,799.50
513010	JUNTA DIRECTIVA	210,937,500.00
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	147,647,580.00
513025	ASESORÍAS JURÍDICAS	173,078,543.26
513095	OTROS	1,069,094,986.44
513520	POR LIQUIDACIÓN DE OTROS PASIVOS	523,575.00
513535	POR REEXPRESIÓN DE OTROS ACTIVOS	849,676,154.78
513905	FORWARDS DE MONEDAS (PESO/DÓLAR)	276,658,988.38
514005	IMPUESTOS Y TASAS	1,539,972,844.51
514505	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	354,628,767.85
514595	OTROS	48,025,060.00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	922,792,223.00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	122,805,388.00
515520	VIDA COLECTIVA	116,800,607.66
515595	OTROS	120,803,420.83
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	59,500,237.00
516010	EQUIPO DE OFICINA	136,607,080.43
516020	VEHÍCULOS	38,208,332.00
516060	EDIFICACIONES	1,275,700.00
516515	REPARACIONES LOCATIVAS	12,945,960.00
517005	CARTERA DE CRÉDITOS	16,368,474.18
517506	VEHÍCULOS	47,979,999.96
517507	EDIFICIOS	133,350,307.20
517510	EQUIPO DE OFICINA	15,206,005.26
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	182,744,916.30
518020	PROGRAMAS Y APLICACIONES INFORMÁTICAS	586,853,007.53
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	92,203,208.20
519015	PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	246,808,201.50
519020	RELACIONES PÚBLICAS	51,178,000.09
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	128,292,740.00
519030	PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	392,281,881.80
519035	GASTOS DE VIAJE	145,440,235.00
519040	TRANSPORTE	3,913,931.58
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	2,892,739.00
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	165,828,471.63
519070	DONACIONES	869,800.00
519095	OTROS	307,254,800.12
519097	RIESGO OPERATIVO	110,800.00
570505	IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	6,787,607,062.46

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
DETALLE RELACIONES PUBLICAS AÑO 2024
 (Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
222222222	OTROS GASTOS	\$ 1,800,007.09
800095036	DLK S.A. #25	\$ 334,552.00
800244707	CORPORACION METROPOLITAN CLUB	\$ 16,045,183.00
830006204	RESTAURANTE BRANTA LTDA.	\$ 663,752.00
830047537	LAO KAO S.A	\$ 414,700.00
830081427	TAKAMI LTDA	\$ 1,006,870.00
830112317	PROCAFECOL S.A.	\$ 35,100.00
860006302	JOCKEY CLUB	\$ 5,800,000.00
860038473	CLUB DE BANQUEROS	\$ 833,292.00
860076919	CREPES & WAFFLES S.A.	\$ 67,200.00
890900608	ALMACENES EXITO	\$ 187,241.00
900095648	NOVA MAR DEVELOPMENT S.A	\$ 20,300,039.00
900355584	TRATTORIA LA DIVINA COMEDIA	\$ 1,066,043.00
900680178	COLCAPITAL VALORES S.A.S.	\$ 1,666,000.00
901532992	COL CABRERA SAS	\$ 576,706.00
901581276	INVERSIONES MAAVI SAS	\$ 381,315.00
TOTAL		\$ 51,178,000.09

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
TRANSFERENCIAS Y BIENES A TITULO GRATUITO AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

NIT	NOMBRE	VALOR
52417048	CASTILLO MARIA DE LOS ANGELES	\$ 500,000.00
800230540	ASOCIACION NUEVO FUTURO DE COLOMBIA	\$ 4,000,000.00
830504284	FUNDACIÓN CATALINA MUÑOZ	\$ 10,800,000.00
TOTAL		\$ 15,300,000.00

* El valor total corresponde a las transferencias de dinero a titulo gratuito efectivamente pagadas en el año 2024

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
INFORMACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 291 Y 446 DEL CODIGO DE COMERCIO
BIENES Y OBLIGACIONES EN EL EXTERIOR AÑO 2024
(Cifras en pesos colombianos)

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCION DE LA CUENTA	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE
11151001	BANCOLOMBIA PANAMA	\$ 32,878,193.81
13172001	CDTS - EMISORES EXTRANJEROS	\$ 4,397,380,575.28
	TOTAL	\$ 4,430,258,769.09

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

I. Pagos a Directivos

Durante el período enero-diciembre de 2024, se realizaron pagos a directivos de la Titularizadora Colombiana por un total de \$ 1,642,032,940.00

II. Pagos realizados por publicidad y divulgación

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por publicidad y divulgación por un total de \$ 246,808,201.50

III. Pagos por relaciones públicas

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó pagos por concepto de relaciones públicas por un total de \$ 51,178,000.09

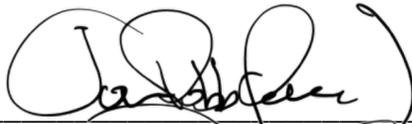
IV. Transferencias a título gratuito

Durante el período enero-diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana realizó transferencias de dinero a título gratuito por \$ 15,300,000.00 a las Fundaciones:

- a) Castillo Maria de los Ángeles.
- b) Asociación Nuevo Futuro de Colombia
- c) Fundación Catalina Muñoz.

V. Bienes y obligaciones en el exterior

Al cierre de diciembre de 2024, la Titularizadora Colombiana posee en el exterior una cuenta bancaria con Bancolombia Panamá por un monto de \$ 32,878,193.81 y un CDT en Moneda Extranjera con la misma entidad Bancolombia Panamá por un monto de \$ 4,397,380,575.28.



Juan Pablo Herrera Gutierrez
Representante Legal Suplente



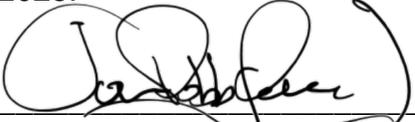
Luisa Cristina Hurtado Rubio
T.P. 315.588-T
Contador Público

**Certificación Estados Financieros Titularizadora Colombiana S.A.
Artículo 57 del decreto 2649 de 1993 en concordancia con el Artículo 37 Ley
222 de 1995**

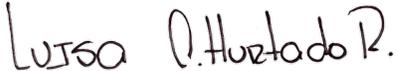
Los suscritos Vicepresidente de Negocios y Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la Titularizadora), de conformidad con lo establecido en el artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, en concordancia con el artículo 37 de la Ley 222 de 1995, nos permitimos declarar y certificar lo siguiente en relación con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2024:

1. Que en cumplimiento del artículo 57 del Decreto 2649 de 1993, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas presentados con corte 31 de diciembre de 2024, estableciendo que los mismos se han preparado de conformidad con los reglamentos y normas contables aplicables.
2. Que la información contenida en los estados financieros de la Titularizadora y las Universalidades administradas se ha tomado fielmente de los libros de contabilidad.
3. Que la información contenida en los estados financieros y otros informes relevantes para el público no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación financiera.
4. Que con posterioridad al 31 de diciembre de 2024 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, a los veintiocho (28) días del mes de febrero de 2025.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
T.P. 315.588-T
Contador Público

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 2024.

La presente certificación se expide a los veinte (20) días del mes de febrero del año 2025.



Andrés Lozano Urnaña
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 2024 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 2024, 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 2024.

La presente certificación se expide a los veinte (20) días del mes de febrero del año 2025.



Andrés Lozano Urnaña
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 2024

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 2024 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas en para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Entidad como emisor de valores y como administrador de las universalidades. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Compañía, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los accionistas, grupos de interés y al público en general.

Es de señalar, que la Administración realizó monitoreo periódico al desempeño de los procedimientos de control definidos en los procesos y áreas de la Entidad, presentó los reportes a los Comités que apoyan la gestión de Junta Directiva y tomó las acciones de mejora necesarias para fortalecer el actual sistema de control interno. De manera particular y de acuerdo con lo requerido por la circular externa 008 de 2023, la Administración de la Compañía revisó, actualizó y presentó a aprobación de la Junta Directiva, los documentos relacionados con el manual del sistema de control interno el cual incorpora las políticas definidas por la mencionada circular, las funciones y responsabilidades de cada una de las líneas de control interno; igualmente, actualizó el Código de Ética, las políticas de recursos humanos, de información y comunicación, los reglamentos de los comités de apoyo de Junta, el plan estratégico de tecnología y el estatuto de auditoría interna, entre otros aspectos. Al cierre del mes de abril de 2024, la Compañía finalizó con la totalidad del plan de trabajo establecido para implementar lo requerido por la mencionada circular.

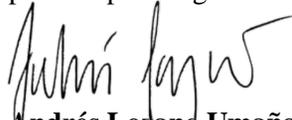
La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la auditoría interna de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2024 y complementada por los trabajos realizados por la revisoría fiscal y la auditoría externa de las universalidades. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno de la Compañía.

Las oportunidades de mejora derivadas del proceso de revisión fueron evaluadas por el Comité de Auditoría, consideradas por la Administración y su implementación se ha realizado dentro de los plazos definidos.

De igual forma, durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos para la preparación y divulgación de los estados financieros de la Compañía y que incluyó además de las validaciones efectuadas por la Dirección de Control Financiero y Presidencia, las realizadas por parte de la Revisoría Fiscal y la Dirección de Control Interno, que en conjunto permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y presenta razonablemente la situación financiera de la Compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Titularizadora ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2024.

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 Internacionales de Auditoría 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 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio 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 27 de Febrero del 2025.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas 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 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 fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2024. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas Internacionales de Auditoría 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 aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos por 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 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2024.



John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

27 de febrero del 2025