

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los Períodos de tres y nueve meses Terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 e Informe del Revisor Fiscal.



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

A los accionistas de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS, al 30 de septiembre de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados integral por el período de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía extensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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



Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía extensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos al 30 de septiembre de 2023, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

10 de noviembre de 2023.

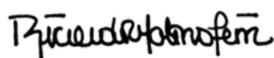


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

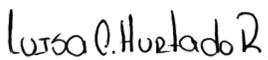
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de septiembre del 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	24.934.840	8.190.654
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	95.298.120	100.771.442
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	6	2.274.573	6.428.706
Activo por impuesto corrientes - Tax assets		-	11.771
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Non-current assets held for sale	7	-	3.576.520
Otros activos - Other assets		453.435	188.468
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	6.904.543	7.042.549
Propiedades de inversión - Investment property	9	22.382.212	18.805.692
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.021.464	581.214
		153.269.187	145.597.016
Total Activos / Assets			
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	11.024.357	10.893.890
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		4.756	49.424
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	482.714	466.076
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		2.215.607	1.679.859
Otros pasivos - Other liabilities		175.852	230.244
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		1.272.533	797.256
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		4.173.500	3.218.133
		19.349.319	17.334.882
Total pasivos / Liabilities			
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.908.791	30.344.045
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		21.638.719	20.794.597
Ganancias del período - Period earnings		4.813.612	5.647.454
Ganancias acumuladas - Retained earnings		7.633.790	2.551.082
		133.919.868	128.262.134
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY			
		153.269.187	145.597.016
Total Pasivos y Patrimonio			

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

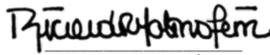


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

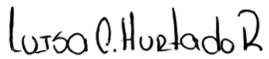
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

Nota	Trimestre actual	Trimestre comparativo año anterior	Acumulado año actual	Acumulado año anterior
	01 de julio al 30 de septiembre de 2023	01 de julio al 30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME	\$ 7.203.691	\$ 8.348.544	\$ 23.389.412	\$ 19.115.227
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	15.602	744.457	117.711	1.384.036
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	449.755	495.251	1.750.743	1.438.264
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	2.948.856	1.143.200	11.292.433	2.642.491
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12 2.783.117	2.866.980	8.701.640	9.560.712
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto	678.210	-	712.216	-
Arrendamientos - Leases	297.199	253.741	724.192	872.154
Por venta de propiedades y equipo - Gains on sale of property and equipment	0	-	0	45.457
Diversos - Other income	30.952	2.844.915	90.477	3.172.113
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	\$ 5.553.847	\$ 4.694.095	\$ 15.325.778	\$ 13.496.972
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	1.958	84.811	5.403	349.625
Intereses BOCEAS - Boceas interest	364.446	-	1.095.355	-
Comisiones bancarias - Bank fees	32.002	50.951	34.895	95.034
Legales - Legal fees	452	1.252	4.110	8.045
Beneficios a empleados - Employee benefits	2.981.489	2.835.697	8.985.921	8.484.586
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments	-	-	-	54.068
Honorarios - Fees	507.801	528.745	1.104.853	1.285.120
Impuestos - Taxes	225.916	547.501	628.647	861.135
Arrendamientos - Leases	45.621	21.513	175.534	75.692
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations	243.743	203.869	759.342	654.207
Seguros - Insurance	67.746	41.724	184.081	118.907
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs	28.881	7.571	107.456	33.230
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference	475.765	(152.729)	553.823	(160.161)
Deterioro - Provisions	0	-	-	138.520
Depreciaciones - Depreciations	107.642	90.480	315.696	272.066
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation	11.663	11.663	34.989	34.723
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets	132.356	117.125	264.132	312.091
Diversos - Other expenses	326.366	303.922	1.071.541	880.084
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX	\$ 704.352	\$ 917.580	\$ 3.250.022	\$ 1.602.589
Impuesto de renta - Income tax	13 704.352	917.580	3.250.022	1.602.589
Ganancias del período - Period earnings	\$ 945.492	\$ 2.736.869	\$ 4.813.612	\$ 4.015.666
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME				
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will not be reclassified to the result of the period:				
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation	0	-	0	4.937
Diferencia de cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instrument	0	(147.369)	0	(73.844)
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will be reclassified to the result of the period:				
Valoración inversiones - Investment valuation	(181.584)	418.635	1.034.497	(91.973)
Otros instrumentos - Other instruments	18.068	-	(190.374)	-
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$ (163.516)	\$ 271.266	\$ 844.123	\$ (160.880)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$ 781.976	\$ 3.008.135	\$ 5.657.735	\$ 3.854.786
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)			2.224,33	2.083,17

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

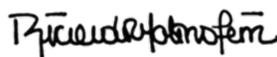


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

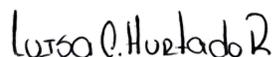
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.015.666	-	-	4.015.666	
Reserva legal - Legal reserve	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(160.880)	-	(160.880)	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 3.747.199	\$ 4.015.666	\$ (311.123)	\$ 20.976.265	\$ 127.697.008	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.669)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.133	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.813.612	-	-	4.813.612	
Reserva legal - Legal reserve	-	564.746	-	(564.746)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	844.123	-	844.123	
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.581	\$ 7.633.790	\$ 4.813.612	\$ 662.454	\$ 20.976.265	\$ 133.919.868	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

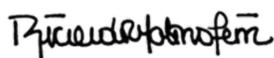


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

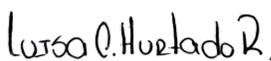
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings	\$	4.813.612	\$ 4.015.666
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		315.696	272.066
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		34.989	34.723
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		264.132	312.091
Valoración de contratos forward - cobertura, neto		(712.216)	-
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(11.292.433)	(2.642.491)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		-	138.520
Provisiones - Provisions		531.000	(234.467)
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		496.213	-
Impuesto a las ganancias - Income tax		3.250.022	1.602.589
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento cartera de créditos - Increase Credit portfolio		-	(19.459.312)
Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease in trade debtors and other accounts receivable		4.154.133	4.265.772
(Incremento) de otros activos - (Increase) in other assets		(264.967)	(163.644)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable		16.638	419.327
(Disminución) incremento de obligaciones laborales - (Decrease) increase in trade accounts payable and other accounts payable		(55.723)	278.580
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(1.747.137)	(1.806.129)
Incremento de provisiones - Increase in provisions		-	331.360
Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities		(54.392)	(191.560)
Neto de efectivo (utilizado) por actividades de operación - Net cash (used) by operating activities		(250.433)	(12.826.909)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
(Disminución) incremento de propiedades y equipo - (Decrease) increase in property and equipment		(212.678)	8.397
Incremento de activos intangibles - Increase in intangible assets		(704.382)	(599.576)
Disminución de inversiones - Decrease of investments		17.958.645	9.776.308
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		17.041.585	9.185.129
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(44.668)	(26.773)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments	10	(59.907)	-
Obligaciones financieras - Financial obligations		-	-
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiación - Net cash (used) generated by financing activities		(104.575)	(26.773)
AUMENTO EN EL EFECTIVO		16.686.577	(3.668.553)
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		57.610	-
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERIODO		8.190.653	22.336.899
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	\$	24.934.840	\$ 18.668.346

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315588 - T



JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante “Titularizadora”) 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 de Colombia, en adelante “SFC”, 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.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2022 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, la Titularizadora 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 anterior, 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.

La Titularizadora incluye la traducción al inglés del nombre de algunos rubros de los estados financieros y sus respectivas notas explicativas para el beneficio de algunos lectores de los estados financieros.



2.2 Políticas Contables

Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2022 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3. Uso de estimaciones y juicio

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados se han utilizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos contabilizados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como sus revelaciones relacionadas.

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

2.4. Instrumentos financieros

- a) Definición - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o a intercambiar activos financieros en condiciones favorables, o un contrato que pueda ser liquidado, utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la compañía para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.

- b) Reconocimiento inicial - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurren.
- c) Reconocimiento posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.
- d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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 SFC, 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.

Jerarquía del valor razonable de los activos medidos al valor razonable sobre bases recurrentes:

30 de septiembre de 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.966.136	-	2.966.136	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	88.999.837	-	88.999.837	-



	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valoración
Títulos subordinados en proceso de Titularización		3.332.147	3.332.147	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>11.024.357</u>	<u>-</u>	<u>11.024.357</u>	-
Total inversiones a valor razonable	102.990.330	3.332.147	106.322.477	-
Propiedades de inversión	-	22.382.212	22.382.212	C*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 102.990.330</u>	<u>\$ 25.714.359</u>	<u>\$ 128.704.689</u>	

31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valoración
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.702.976	-	2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	111.665.332	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 107.612.261</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ 134.047.544</u>	

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

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



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

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.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Para el actual estudio se adoptan los valores obtenidos en la técnica de comparación de mercado teniendo en cuenta que se trata de datos en venta y se hace comparación de forma directa.

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.

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de septiembre de 2023 se realizó la transferencia de activos disponibles para la venta a propiedades de inversión de un inmueble adquirido al Banco Davivienda para titularizar. No hay cambio en niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 2.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO – CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en caja	\$ 3.916	4.271
Bancos y otras entidades financieras	<u>24.930.924</u>	<u>8.186.383</u>
Total (1)	<u>\$ 24.934.840</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

- (1) El aumento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones en derechos fiduciarios, con el fin de obtener los recursos disponibles para atender las emisiones planificadas para el cuarto trimestre del año 2023.



Al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

5. INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS - INVESTMENTS AND OPERATIONS WITH DERIVATIVES

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.966.136	\$ 2.702.976
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	27.394.147	44.986.082
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>3.332.147</u>	<u>4.053.071</u>
Total inversiones negociables	33.692.430	51.742.129
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.850.416</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.850.416	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)	<u>50.755.274</u>	<u>38.175.245</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>50.755.274</u>	<u>38.175.245</u>
Total	<u>\$ 95.298.120</u>	<u>\$ 100.771.442</u>

(1) La disminución corresponde a la transferencia de los valores poseídos en las fiducias a las cuentas bancarias de la Titularizadora con el propósito de tener los recursos disponibles para atender las emisiones planificadas para el cuarto trimestre del año 2023

(2) Comprende títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7. Las disminuciones obedecen a reintegros de la inversión dada la altura de la emisión y el pago del título senior.

(3) En el mes de diciembre de 2022 se constituyó un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS.

(4) El incremento corresponde a la constitución de dos CDT en el mes de agosto y septiembre de 2023 por un valor total de \$12.933.435 en los Bancos Davivienda y BBVA.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el tercer trimestre de 2023, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel actual de tasas, lo cual ha permitido la reinversión del disponible a tasas mayores a las que se vieron en el tercer trimestre de 2022.



6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO - TRADE DEBTORS AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE, NET

El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	\$ 75.050	\$ 962.998
Arrendamientos (2)	80.611	-
Deudores (3)	<u>1.837.487</u>	<u>3.640.249</u>
Subtotal	1.993.148	4.603.247
Pagos por cuenta de clientes	<u>-</u>	<u>15.227</u>
Subtotal	-	15.227
Anticipos a proveedores	27.500	7.823
Cuentas por cobrar a empleados	-	2.351
Otras cuentas por cobrar (4)	<u>253.925</u>	<u>1.800.058</u>
Subtotal	281.425	1.810.232
Total	<u>\$ 2.274.573</u>	<u>\$ 6.428.706</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La disminución de \$698.846 se presenta principalmente porque al 31 de diciembre del 2022 la mayoría de universalidades no había realizado el pago de la comisión, y para el cierre del 30 de septiembre de 2023 la mayoría de las universalidades realizó el pago de la comisión dentro del mismo mes.
- (2) Corresponde al ingreso por arrendamiento del inmueble trasladado de Activos corrientes mantenidos para la venta a Propiedades de Inversión.
- (3) Está constituida por:
- a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de Septiembre de 2023 el saldo es de \$632.405 frente a diciembre de 2022 que fue \$ 433.067.
 - b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, TIPS PESOS N-22 y TIL L-5 en \$478.738 a septiembre 30 de 2023. La disminución corresponde al recaudo originado por las Universalidades TIV V-3, TIV V-4 y TIPS UVR U-6, por valor de \$2.481.838.
- (4) Se compone principalmente por:
- a. Comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$253.925, para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a tasa de financiamiento cobrada por Titularizadora a las universalidades. La variación corresponde a que no se han realizado emisiones en el año 2023 y al pago de las emisiones de años anteriores Tips Pesos N-21 por \$430.782, y TIV V-3 por \$120.947.



7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA – NON CURRENT ASSET HELD FOR SALE

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Calle 93 Barranquilla	\$ _____ -	\$ _____ 3.576.520
	<u>\$ _____ -</u>	<u>\$ _____ 3.576.520</u>

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018 como parte del portafolio de Davivienda. La compra por parte de la Universalidad TIN se vio afectada por un proceso de saneamiento, motivo por el cual para el mes de septiembre 2023 se determinó realizar el traslado contable del inmueble a propiedades de inversión dado que no se tiene establecido un periodo fijo de venta del mismo. El valor del avalúo del inmueble para el año 2022 es de \$3.659.520 el cual será actualizado al final del año 2023.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO - PROPERTY AND EQUIPMENT, NET

Propiedades y equipo propios	\$ 6.904.543	\$ 7.007.560
Activos por derechos de uso	_____ -	_____ 34.989
	<u>6.904.543</u>	<u>7.042.549</u>

8.1 Propiedades y equipo propios

Edificios

Saldo inicial	\$ 6.041.555	\$ 6.041.555
Total	6.041.555	6.041.555

Vehículos

Saldo inicial	239.900	491.485
Ventas	_____ -	_____ (251.585)
Total	239.900	239.900

Equipo de oficina

Saldo inicial	251.492	242.456
Compras	<u>28.328</u>	<u>9.036</u>
Total	279.820	251.492

Equipo de computación

Saldo inicial	2.131.999	1.613.033
Compras	184.351	518.966
Retiros	<u>(38.390)</u>	<u>-</u>
Total	2.277.960	2.131.999



	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Depreciación		
Saldo inicial	1.657.386	1.582.758
Vehículos	35.986	56.366
Vehículos - venta	-	(167.723)
Edificios	94.236	-
Equipo de oficina	6.624	28.231
Equipo de computación - Retiros	(38.390)	
-Equipo de computación	<u>178.850</u>	<u>157.754</u>
 Total	 1.934.692	 1.657.386
 Saldo neto al final del periodo Total	 \$ <u>6.904.543</u>	 \$ <u>7.007.560</u>

8.2 Activos por derechos de uso

Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 357.483
Por ajuste del pasivo	<u>-</u>	<u>-</u>
 Saldo costo al final del periodo	 -	 357.483
 Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>357.483</u>	<u>46.386</u>
 Saldo depreciación al final del año	 \$ <u>357.483</u>	 \$ <u>322.494</u>
 Saldo neto al final del periodo	 \$ <u>-</u>	 \$ <u>34.989</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 7 - 64, oficinas 301, 501 y 801.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Calle 93 Barranquilla (1)	\$ 3.576.520	\$ -
Edificios (2)	<u>18.805.692</u>	<u>18.805.692</u>
 Total Propiedades de Inversión	 \$ <u>22.382.212</u>	 \$ <u>18.805.692</u>
 Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Traslado a bienes en uso	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>
 Saldo al final	 \$ <u>22.382.212</u>	 \$ <u>18.805.692</u>



- (1) Corresponde a un inmueble adquirido 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. Con corte a septiembre de 2023 se trasladó contablemente de activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión.

El valor del avalúo del inmueble en el año 2022 es de \$ 3.659.460, este avalúo se actualiza al final de cada año. De acuerdo con la política contable definida se reconoce al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable. Ya como propiedad de inversión, se espera al avalúo técnico que se realizará a final de año para registrarlo a su valor razonable.

En el mes de septiembre de 2023, se realizó el traslado contable de activos disponibles para la venta a Propiedades de Inversión.

- (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 2022 con una vigencia de un año.

Los ingresos por alquiler de propiedades se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados.

10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Componente de deuda - BOCEAS	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Componente patrimonial - BOCEAS	190.374	-
Intereses saldo inicial	59.907	-
Intereses causados	730.909	59.907
Intereses pagados	<u>(790.816)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 11.024.357</u>	<u>\$ 10.893.890</u>

En Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Titularizadora Colombiana S.A. realizada en diciembre de 2022 se aprobó la emisión y colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas), La emisión se realizó mediante el sistema de oferta privada dirigida exclusivamente a los accionistas. Los instrumentos de deuda convertibles se emitieron en 16 de diciembre de 2022 a un precio de emisión de \$2.121,23 por nota. Los instrumentos se pueden convertir en acciones ordinarias de la Titularizadora al vencimiento del título (3 años). En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.121,23 nota de préstamo.

La parte del componente patrimonial de los BOCEAS fue incorporada a partir del 2023 y corresponde al valor residual de la diferencia entre el valor razonable y el flujo recibido en la emisión. El ajuste a valor razonable con corte septiembre 2023 es de \$190.374.

Si las notas no se han convertido, se canjearán en 16 de diciembre de 2025 a la par. El interés del 14,15% EA y se pagará trimestralmente hasta la fecha de liquidación.

Cada trimestre se pagan dividendos, la operación se han mantenido igual, los intereses se causan con periodicidad mensual y se pagan trimestralmente.



11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de Septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Proveedores y servicios por pagar	\$ 481.943	\$ 43.993
Diversas (1)	<u>771</u>	<u>422.083</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 482.714</u>	<u>\$ 466.076</u>

- (1) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de Septiembre 2023 el valor adeudado por concepto de pólizas de seguros por \$771 mil al tercero Mafre Seguros Generales de Colombia S.A., en comparación al corte de diciembre de 2022 en la cual se encontraban causados las siguientes deudas, \$85 millones a Fitching por concepto de certificación de calificación de riesgo de la U6 el cual se pagó en marzo 2023 , \$71 millones de un saldo a favor de credifamilia del warehousing los cuales se pagaron en febrero 2023 y por \$236 millones correspondientes a la emisión de la U6 correspondiente al concepto de saldo por pagar de la emisión de la universalidad U6 el cual fue pagado el mes enero de 2023 .

12. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	30 de Septiembre de 2023	30 de Septiembre de 2022
Comisión por estructuración procesos de titularización (1)	\$ -	\$ 467.236
Comisión por administración de las universalidades (2)	7.706.630	7.879.549
Comisión por Servicios prestados en el exterior	-	183.062
Comisiones de éxito y garantía	912.510	1.030.865
Proceso de certificación administradores	<u>82.500</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 8.701.640</u>	<u>\$ 9.560.712</u>

- (1) El origen de la disminución del rubro radica en que en el año 2023 no se han realizado emisiones, proceso que genera el cobro de la comisión por estructuración.
- (2) 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 administración Representa los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde a una disminución de \$698.846 de las comisiones de administración dado que el saldo de capital de los títulos emitidos se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

13. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	30 de Septiembre de 2023	30 de Septiembre de 2022
Impuesto de renta	2.848.323	1.139.124
Impuesto diferido	<u>\$ 401.699</u>	<u>\$ 463.465</u>
Total	<u>\$ 3.250.022</u>	<u>\$ 1.602.589</u>



El impuesto de renta corriente e impuesto de renta diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. El aumento en la provisión de renta corresponde al incremento de la utilidad antes de impuestos la cual paso de \$5.618.255 con corte a Septiembre de 2022 a tener un valor de \$8.063.634 al 30 de septiembre del 2023.

14. PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con la NIC 24, una parte relacionada es una persona o entidad que está vinculada con la entidad que prepara sus estados financieros, en los cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa.

Según el numeral 7.10.1.1 del Código de Buen Gobierno Corporativo de la Titularizadora Colombiana S.A. se entenderán por partes vinculadas las siguientes personas naturales y jurídicas:

- Los miembros de Junta Directiva, el Presidente de la Compañía y los Vicepresidentes.
- El 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.
- Las compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora.

Entre tanto, el numeral 7.10.1.2. del citado código, define como partes relacionadas a los accionistas que tengan una participación superior al diez por ciento (10%) en el capital de la Compañía y sus partes vinculadas.

Las operaciones que se realicen con partes vinculadas y partes relacionadas seguirán los siguientes parámetros:

- Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.
- Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.
- La Compañía podrá realizar transacciones con partes vinculadas o partes relacionadas atendiendo a parámetros, objetivos y en condiciones financieras transparentes que correspondan o se determinen de acuerdo con precios, parámetros y condiciones de mercado.

30 de Septiembre de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 24.930.924	-	-	\$ 24.930.924
Inversiones - CDT's (1)	16.089.505	-	-	16.089.505
Pasivo				
Boceas	7.890.789	-	-	7.890.789
Proveedores	269.501			269.501
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	453.135	453.135
Gastos financieros	803.038	-	-	803.038



30 de Septiembre de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Honorarios y comisiones	2.777	156.859	-	159.636
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	1.236.327	-	-	1.236.327
Arrendamientos (3)	303.406	-	-	303.406

Año 2022	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 8.186.383	-	-	-	\$ 8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos	10.000	-	-	-	10.000
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (3)	357.621	-	-	-	357.621
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

(1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.

(2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.

(3) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.

Con corte a 30 de Septiembre de 2023 no se presenta valores en el concepto Participación de Titularizadora Colombiana debido a que en el año 2022 se efectuó la venta de las acciones adquiridas en República Dominicana y actualmente Titularizadora no posee participación en otras sociedades.

15. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

16. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de Septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Universalidad	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad TIPS Pesos N3 (a)	\$0,00	\$16.693.275,00
Universalidad Tips Pesos N4	\$18.142.633,00	\$21.815.632,00



Universalidad	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad Tips Pesos N5	\$19.254.887,00	\$23.171.639,00
Universalidad Tips Pesos N7	\$29.628.309,00	\$34.711.037,00
Universalidad Tips Pesos N8	\$12.285.065,00	\$15.912.279,00
Universalidad Tips Pesos N9	\$58.965.444,00	\$69.501.485,00
Universalidad Tips Pesos N10	\$33.092.133,00	\$39.865.682,00
Universalidad Tips Pesos N11	\$39.627.587,00	\$48.961.109,00
Universalidad Tips U1	\$89.934.151,00	\$100.882.069,00
Universalidad Tips Pesos N12	\$63.544.371,00	\$74.721.044,00
Universalidad Tips Pesos N13	\$73.012.265,00	\$84.838.963,00
Universalidad TIS Pesos H1	\$9.650.720,00	\$12.065.125,00
Universalidad Tips Pesos N14	\$77.945.903,00	\$90.939.317,00
Universalidad Tips Pesos N15	\$78.105.155,00	\$91.674.485,00
Universalidad Tips UVR U2	\$99.636.795,00	\$109.989.591,00
Universalidad Tips Pesos N16	\$76.180.073,00	\$90.025.865,00
Universalidad Tips Pesos N17	\$67.021.603,00	\$78.083.555,00
Universalidad Tis Pesos H2	\$19.907.141,00	\$22.021.287,00
Universalidad Tips UVR U3	\$199.390.144,00	\$221.447.550,00
Universalidad Tips Pesos N18	\$121.310.962,00	\$136.030.616,00
Universalidad Tips Pesos N19	\$139.736.683,00	\$157.139.820,00
Universalidad Tips UVR U4	\$190.652.047,00	\$205.236.603,00
Universalidad Tips Pesos N-20	\$157.854.131,00	\$182.159.211,00
Universalidad Tips Pesos N-21	\$177.129.828,00	\$197.907.427,00
Universalidad Tips UVR U5	\$192.062.677,00	\$203.346.355,00
Universalidad Tips UVR U6	\$42.004.830,00	\$41.262.359,00
Universalidad TIN Inmobiliaria	\$509.450.640,00	\$480.841.844,00
Universalidad TER IPC- R1	\$22.520.347,00	\$30.340.761,00
Universalidad TIL L-3 (b)	\$0,00	\$9.406.477,00
Universalidad TIV V-1	\$19.507.365,00	\$37.206.403,00
Universalidad TIL L-4	\$15.314.491,00	\$27.225.895,00
Universalidad TIV V2	\$32.649.941,00	\$36.499.484,00
Universalidad TIV V3	\$41.281.317,00	\$58.312.372,00
Universalidad TIV V4	\$54.522.016,00	\$75.740.452,00
TOTAL	\$2.781.321.654,00	\$3.125.977.068,00

- (a) El 26 de julio de 2023 la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-3 en el RNVE.
- (b) El 25 de julio de 2023, La Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos de la emisión TIL Pesos P1 L-3 en el RNVE.



17. SUCESOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 30 de Septiembre de 2023.

18. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de Septiembre de 2023 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2023.

