



# INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE MARZO 2023

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

15 DE MAYO DE 2023

## Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.  
Domicilio: Bogotá, Colombia.  
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4  
Tel. +57 (601) 6183030.  
Página Web: [www.titularizadora.com](http://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 ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 31 de marzo de 2023, con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Compañía y en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Titularizadora en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte. En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1 de la Circular Externa 012 de 2022, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A.

## Descripción de las Emisiones

### **Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH**

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

### TIN Títulos Inmobiliarios

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

### Cartera de Libranza TIL

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

### Cartera Comercial TER

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

### Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 5 años producto de la estructura revolvente que permite temporalmente hacer adquisiciones de nueva cartera con las amortizaciones programadas y anticipadas que realizan los deudores. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones.

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía, además de su clase, sistema de negociación, monto de la emisión y monto colocado. Cabe resaltar que ninguna de las emisiones presenta un saldo pendiente por colocar.

**Cuadro 1. Emisiones Vigentes de la Titularizadora**

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	1.937.915.000	1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	1.086.902.000	1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	1.949.729.500	1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	1.322.232.500	1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	843.555.000	843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	123.053.000	123.053.000
Pesos N-4	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.024.600.000	\$ 385.024.600.000
Pesos N-5	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 399.139.100.000	\$ 399.139.100.000
Pesos N-7	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 428.025.000.000	\$ 428.025.000.000
Pesos N-8	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 153.700.400.000	\$ 153.700.400.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-10	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 358.551.000.000	\$ 358.551.000.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
Pesos L-3	Libranza	BVC	\$ 101.872.500.000	\$ 101.872.500.000
Pesos L-4	Libranza	BVC	\$ 88.116.100.000	\$ 88.116.100.000
TER IPC R-1	Comercial	BVC	\$ 233.900.700.000	\$ 233.900.700.000
TIV V-1	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIV V-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000
TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

## TABLA DE CONTENIDO

Datos Básicos del Emisor .....	2
Descripción de las Emisiones .....	2
Glosario .....	6
Primera Parte – Situación Financiera .....	7
I. Estados Financieros Trimestrales .....	7
II. Cambios Materiales en los Estados Financieros .....	7
III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales .....	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado .....	10
Segunda Parte – Información Adicional .....	12
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado .....	12
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo .....	13

## Glosario

Término	Definición
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BOCEAS	Son los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones.
Ciclo Siete	Hace referencia a la iniciativa de desarrollo sostenible liderada por Portafolio Verde.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 12	Hace referencia a la Norma Internacional de Contabilidad 12. El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable sobre los impuestos a las ganancias de las empresas.
NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return Over Equity</i> .
ODS	Significa Objetivos de Desarrollo Sostenible y se encuentran definidos por la ONU.
ONU	Hace referencia a la Organización de las Naciones Unidas.
Portafolio Verde	Aliado estratégico de la Titularizadora para desarrollar la estrategia de sostenibilidad.
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado y Tesorería	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .

# Primera Parte – Situación Financiera

## **I. Estados Financieros Trimestrales**

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, esto comprende un estado de situación financiera al corte 31 de marzo del 2023 comparado con 31 de diciembre del 2022 y un estado de resultado que comprende el periodo 1º de enero de 2023 al 31 de marzo del 2023 comparado con el mismo periodo del año 2022.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de periodo intermedio con corte 31 de marzo del 2023 dictaminados por Deloitte Auditores y Consultores S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

## **II. Cambios Materiales en los Estados Financieros**

Desde la fecha de corte de la información financiera (31 de marzo del 2023) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la Compañía.

## **III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales**

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del primer trimestre del año 2023 comparados con el mismo periodo del año 2022 y el estado de situación financiera al corte 31 de marzo del 2023 comparado al 31 de diciembre del año 2022, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

### **a.) Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior**

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.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2022 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados.

Para los periodos a comparar en el presente informe, no se presentaron cambios materiales que impactara el estado de resultado o el estado de situación financiera. Por el contrario, se describen las principales variables que originaron las variaciones de los saldos a cada corte.

A continuación, se presentan las principales cifras del estado de situación financiera y del estado de resultado comparativo con el periodo requerido por la citada norma internacional:

<b>ACTIVOS</b>	
150.316	Mar.- 2023
145.597	Dic.-2022
<b>2,7%</b>	Variación

<b>PASIVOS</b>	
18.589	Mar.- 2023
17.335	Dic.-2022
<b>2,3%</b>	Variación

Con corte al 31 de marzo de 2023, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$150.316 millones con un crecimiento del 3.2% en relación con el cierre del 31 de diciembre del 2022. El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión 64.7%, deudores comerciales 2,6%, propiedades de inversión 12.5%, equivalentes de efectivo 12.5%, y activos mantenidos para la venta 2.4%.

El rubro del balance que presentó la principal variación al corte 31 de marzo respecto al año anterior fue el efectivo, esto obedece al recaudo de las cuentas por cobrar causadas a favor de la Titularizadora por concepto de comisiones y gastos iniciales, además de la liquidación de algunas posiciones de activos de inversión. Las propiedades y equipo se incrementan en \$72 millones por la adquisición de equipo de cómputo neto de depreciación y los activos intangibles en \$116 millones explicado por los gastos pagados por anticipado (pólizas de seguro).

Los principales pasivos al cierre del periodo de marzo del 2023, corresponde al igual que al cierre de diciembre del 2022, a los títulos en circulación denominados BOCEAS, que fueron emitidos en el mes de diciembre. Así mismo, los impuestos corrientes (Impuesto corriente de renta, IVA e ICA) y el impuesto diferido sobre la renta reconocido de acuerdo con las instrucciones de la NIC 12 de impuesto a las ganancias.

**PATRIMONIO**

131.727	Mar.- 2023
128.262	Dic.-2022
<b>2,6%</b>	Variación

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 2.6% a marzo del 2023 con respecto a diciembre del 2022, producto de las utilidades del presente ejercicio las cuales ascendieron a \$2.283 millones y los resultados de la valoración a precios de mercado de las inversiones clasificadas disponibles para la venta. La Compañía cerró el primer trimestre del año 2023 con un patrimonio de \$131.727 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, se puede establecer que no existen variaciones materiales. Sin embargo, el detalle de las variaciones de los resultados de la operación de los principales indicadores se encuentra en las notas de los Estados Financieros Trimestrales que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

**b.) Variaciones materiales en los resultados de las operaciones en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior**

- **ESTADOS DE RESULTADOS**

Al cierre del mes de marzo del 2023, los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, el cual equivalía al 63.1% del total de los ingresos, las comisiones de administración y garantía al 33,7% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 2.4%. Para el mismo periodo del año 2022, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 20.8% del total de los ingresos, las comisiones de administración y garantía al 67,0% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 5.9%.

Los gastos de la Compañía en el periodo enero-marzo ascendieron a \$4.975 millones. Donde los gastos financieros ascienden a \$368 millones y los gastos de administración a \$4.350 millones, equivalente al 88,9% del total de los gastos. Para el mismo periodo del año inmediatamente anterior, los gastos ascendieron a \$4.101 millones, donde los gastos financieros ascendieron a \$61 millones y los gastos de administración a \$ 4.040 millones, equivalente al 98,5% del total de los gastos.

Las utilidades netas durante el primer trimestre del año 2023 ascendieron a \$2.283 millones, mientras que al cierre del primer trimestre del año 2022 ascendió a \$779 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

**(i) El ROE:**

El ROE se ubicó en 6,9% a marzo del 2023, mientras que al cierre del 2022 se ubicó en el 4,4%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de \$ 779 millones en el primer trimestre del año 2022 a \$ 2.283 millones al cierre del primer trimestre del año 2023. El incremento en la utilidad se refleja principalmente en el buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo frente al mismo periodo del año anterior.

En cuanto al índice de eficiencia pasó de 92% en 2022 a 164% al cierre del primer trimestre del año 2023.

**(ii) Solvencia y Liquidez**

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de marzo del 2023 y diciembre del 2022 es de 118% y 131% respectivamente, la variación en la relación de solvencia se explica principalmente por un aumento en la cuantificación de la exposición al riesgo de mercado debido a la composición de sus activos de acuerdo con las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

Dado lo anterior, no se presentaron cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia.

**IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado**

La Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Mercado y Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado internacional y colombiano, la Compañía para efectos de calcular el valor en riesgo de mercado VeR tiene en cuenta periodos de tenencia que emplean cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación.

La Junta Directiva de la Titularizadora aprobó en el mes de febrero un cambio en el límite de VaR del portafolio propio teniendo en cuenta la capitalización de la Compañía a través de los BOCEAS, y las nuevas características y condiciones del portafolio y de mercado, por lo cual modificó el límite de consumo de VaR de tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000) a cuatro mil quinientos millones de pesos (\$4.500.000.000) implementado todas las alertas correspondientes para el consumo del VaR 10 días y el estado de pérdidas y ganancias. El valor en riesgo VeR pasó de \$2.052 millones en el mes de diciembre 2022 a \$3.002 millones en marzo de 2023 como efecto de la capitalización de la Compañía y de la mayor volatilidad de mercado.

A continuación, se relaciona el comparativo de la composición del portafolio y VaR a 10 días a corte de diciembre 2022 contra marzo 2023.

Cuadro 2. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/12/2022

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		31/12/22
		PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)		
	Posición	VaR 10 días	Limite VaR	
MONEY MARKET	22,432,940,067	-597,045		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	28,515,350,000	-305,051,992		
Deuda Privada TF	22,579,717,879	-584,899,814		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	431,110,000	-11,790,622		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,271,865,769	-39,443,592		
TIPS UVR y Pesos / TECH	32,681,375,247	-1,110,523,380		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>108,912,358,962</b>	<b>-2,052,306,444</b>	<b>-3,000,000,000</b>	

Fuente: Elaboración Titularizadora

Cuadro 3. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/03/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		31/03/23
		PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)		
	Posición	VaR 10 días	Limite VaR	
MONEY MARKET	19,682,330,902	-1,582,867		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	29,755,025,000	-1,070,884,393		
Deuda Privada TF	34,172,969,224	-810,993,191		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	458,550,000	-12,101,557		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,440,183,816	-26,531,365		
TIPS UVR y Pesos / TECH	29,524,590,937	-1,079,750,807		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>116,033,649,879</b>	<b>-3,001,844,180</b>	<b>-4,500,000,000</b>	

Fuente: Elaboración Titularizadora

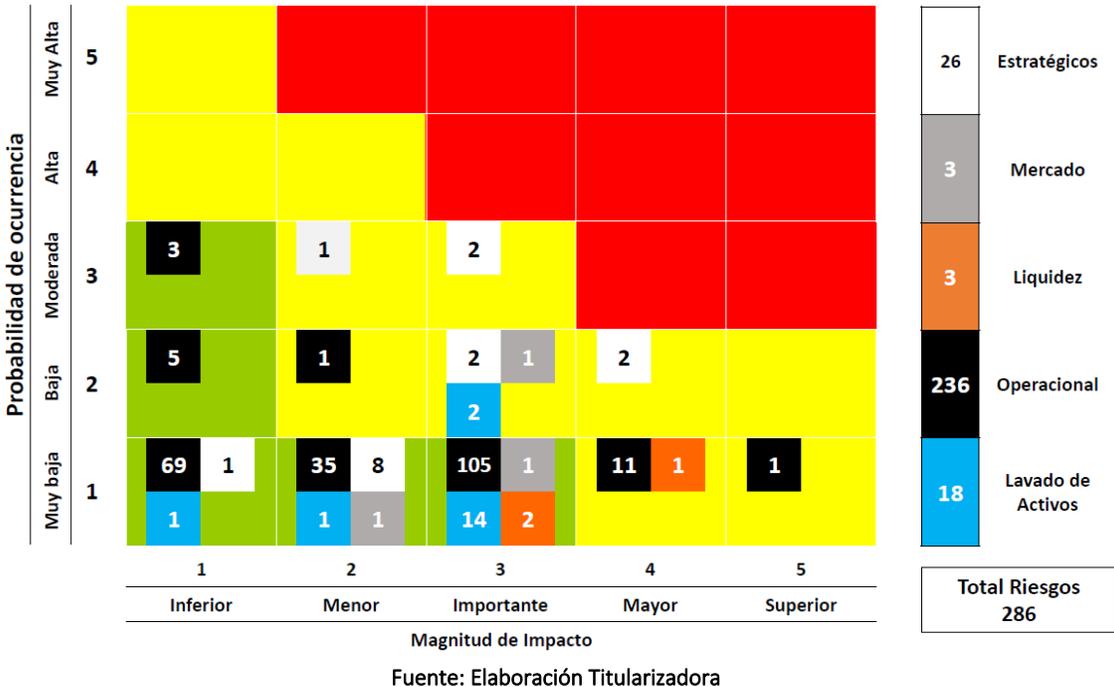
# Segunda Parte – Información Adicional

## I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado

### (i) Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado durante el trimestre

A continuación, se presenta el mapa de riesgos de la Titularizadora a 31 de marzo de 2023, precisando que 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.

Figura 1. Mapa de Riesgos de la Titularizadora



#### a. Riesgo de Liquidez

Se generó una disminución en la calificación del impacto y probabilidad de Riesgo de Liquidez, pasando de probabilidad muy baja e impacto mayor a probabilidad muy baja e impacto importante. Lo anterior debido principalmente a que, los compromisos de liquidez de la Titularizadora son prácticamente cero en comparación contra el activo y el patrimonio. La posición de liquidez de la Compañía es muy holgada y los indicadores IRL son superiores en más de cien veces los requerimientos regulatorios, de esta manera, no se esperan sobrepasos en el Indicador de Riesgo de Liquidez.

**b. Riesgo Operacional**

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del primer trimestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, se indica que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición de riesgos.

**c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del primer trimestre 2023 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, se indica que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición de riesgos.

**d. Riesgo Estratégico**

Frente a este riesgo, no se presentaron variaciones materiales en los riesgos estratégicos de la Compañía durante el primer trimestre del 2023.

**(ii) Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente**

Para el primer trimestre correspondiente al año 2023, no se identificaron nuevos riesgos.

**II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo**

**(i) Cambios materiales presentados en las prácticas, procesos, políticas e indicadores en relación con los criterios sociales y ambientales, incluidos los climáticos**

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios estratégicos que buscan potenciar los asuntos ambientales sostenibles y de gobierno, así como el liderazgo de la Compañía enfocado en el desarrollo del mercado de valores. Con estos propósitos en marcha, la Titularizadora continúa fortaleciendo su participación en iniciativas sostenibles, razón por la cual se sumó desde el eje temático de la educación a la semana de la sostenibilidad impulsada por Ciclo Siete, en donde se vivieron siete días de aprendizaje para 365 días de acción. En esta oportunidad se llevó a cabo una jornada de sensibilización sobre los ODS definidos por la ONU y sobre cómo la Compañía puede contribuir a su cumplimiento.

Adicionalmente, la Titularizadora realizó una alianza estratégica con Portafolio Verde para poner en marcha la ruta de sostenibilidad. En donde se realizará a lo largo del semestre, una evaluación integral del estado actual de la Compañía en asuntos ASG, identificando las principales brechas, las partes interesadas y articulando los esfuerzos para diseñar una estrategia de sostenibilidad idónea y suficiente.

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

(ii) **Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio con corte 31 de diciembre de 2022**

Respecto de la información proporcionada en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2022, específicamente en relación con el análisis del Gobierno Corporativo de la Titularizadora, se considera relevante mencionar que en el mes de marzo de 2023 se llevó a cabo la reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas, en la cual se consideró y aprobó por unanimidad, entre otros temas de su competencia, la elección de los miembros de la Junta Directiva para el período 2023 – 2025, lo cual conllevó una modificación en dos de sus miembros suplentes, correspondientes al segundo y quinto renglón de la Junta Directiva. En este sentido, a 31 de marzo de 2023 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

**Cuadro 4. Composición de la Junta Directiva de la Titularizadora**

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

**Fuente: Elaboración TC**

\* Nombrado por la Asamblea de Accionistas del 24 de marzo de 2023 en reemplazo del doctor Álvaro Carrillo Buitrago. Se encuentra en proceso su posesión del cargo ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

\*\*Nombrada por la Asamblea de Accionistas del 24 de marzo de 2023 en reemplazo del doctor Jaime Alberto Upegui Cuartas. Se encuentra en proceso su posesión del cargo ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Así mismo, nos permitimos informar que mediante el Acta No. 040 del 24 de marzo de 2023 de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Titularizadora, se reeligió como Revisor Fiscal de la Compañía a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda., por el periodo 1º de abril de 2023 al 31 de marzo de 2025.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Accionistas fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.5 del Decreto 2555 de 2010.

ANEXO NO. 1  
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL  
31 DE MARZO DE 2023

## ***Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos***

*Estados Financieros Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y por los Períodos de Tres Meses Terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023, y los correspondientes estados condensados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha 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 31 de marzo de 2023, así como sus resultados, y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminados en esa 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.



**HAYDER/FABIÁN ROMERO SÁNCHEZ**

Revisor Fiscal

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

13 de mayo de 2023.

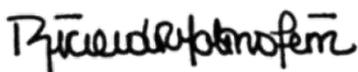


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

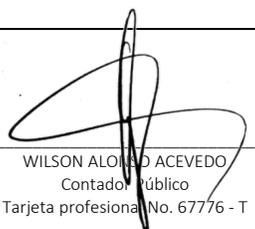
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS  
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>ACTIVO - ASSETS</b>			
Efectivo - Cash and bank balances	4	\$ 18.786.264	\$ 8.190.654
Inversiones - Investments in financial assets	5	97.313.216	100.771.442
Cuentas por cobrar - Accounts receivable	6	3.846.091	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	3.576.520
Otros activos - Other assets		175.752	188.468
Propiedad y equipo - Property and equipment	8	7.114.888	7.042.549
Propiedades de inversión - Investment property	9	18.805.692	18.805.692
Activos Intangibles - Intangible assets		697.527	581.214
<b>Total Activos / ASSETS</b>		<b>\$ 150.315.950</b>	<b>\$ 145.597.016</b>
<b>PASIVO - LIABILITIES</b>			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	11.059.944	10.893.890
Pasivos por arrendamientos - Lease liabilities		27.049	49.424
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	315.861	466.076
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		1.803.465	1.679.859
Otros pasivos - Other liabilities		431.164	230.244
Obligaciones laborales - Employee benefits		599.028	797.256
Impuesto diferido pasivo, neto - Deferred tax liability, net		4.352.543	3.218.133
<b>Total pasivos / LIABILITIES</b>		<b>\$ 18.589.054</b>	<b>\$ 17.334.882</b>
<b>PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY</b>			
Capital suscrito y pagado - Share capital		59.855.375	59.855.375
Reservas - Reserves		30.908.790	30.344.045
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.581
Otro resultado integral - Other comprehensive income		21.976.154	20.794.597
Ganancias del período - Period earnings		2.283.205	5.647.454
Ganancias acumuladas - Retained earnings		7.633.791	2.551.082
<b>Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY</b>		<b>\$ 131.726.896</b>	<b>\$ 128.262.134</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>\$ 150.315.950</b>	<b>\$ 145.597.016</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
Representante Legal Suplente



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



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

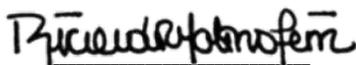


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
<b>INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERADAS - INCOME FROM ORDINARY OPERATIONS</b>		<b>\$ 8.847.304</b>	<b>\$ 5.345.783</b>
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio		18.612	233.962
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments	4	772.844	414.992
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets	5	4.807.296	698.307
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12	2.981.353	3.582.334
Arrendamientos - Leases		213.727	314.147
Por venta de propiedades y equipo - Gains on sale of property and equipment		-	45.457
Diversos - Other income		53.472	56.584
<b>GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES</b>		<b>\$ 4.974.981</b>	<b>\$ 4.101.460</b>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs		1.742	60.957
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		366.462	-
Comisiones bancarias - Bank fees		1.294	6.532
Legales - Legal fees		3.363	5.549
Beneficios a empleados - Employee benefits		3.119.111	2.766.673
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments		-	3.920
Honorarios - Fees		281.635	243.381
Impuestos - Taxes		188.151	110.641
Arrendamientos - Leases		60.324	14.190
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		253.114	225.169
Seguros - Insurance		56.623	37.968
Adecuación e instalación - Installation and modifications		650	-
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		49.830	2.412
Diferencia en cambio - Foreign exchange difference		31.840	4.890
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and sanctions, litigation, compensation		-	-
Deterioro - Provisions		-	138.520
Depreciaciones - Depreciations		100.350	105.320
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation		11.663	11.625
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		85.427	94.635
Diversos - Other expenses		363.402	269.078
<b>IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX</b>		<b>\$ 1.589.118</b>	<b>\$ 464.965</b>
Impuesto de renta - Income tax	13	1.589.118	464.965
<b>Ganancias del período - Period earnings</b>		<b>\$ 2.283.205</b>	<b>\$ 779.358</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Partidas que no se reclasificarán a los resultados - Items that will not be reclassified to results:			
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		-	4.937
Diferencia en cambio instrumentos de patrimonio - Exchange difference equity instruments		-	(15.091)
Partidas que se reclasificarán a los resultados - Items that will be reclassified to results:			
Valoración inversiones disponibles para la venta - Fair value of investments held for sale		1.407.518	(185.723)
Otros instrumentos - Other instruments	10	(225.961)	-
<b>Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income</b>		<b>\$ 1.181.557</b>	<b>\$ (195.877)</b>
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>		<b>\$ 3.464.762</b>	<b>\$ 583.481</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
Representante Legal Suplente



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



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

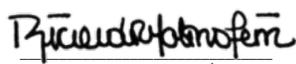


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

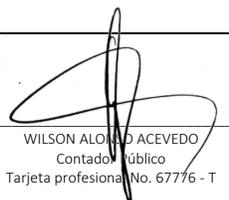
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022  
 (En miles de pesos colombianos)

	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		Total
						Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 59.855.375	\$ 29.927.690	\$ 9.069.581	\$ -	\$ 4.163.554	\$ (150.243)	\$ 20.976.265	\$ 123.842.222
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	4.163.554	(4.163.554)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	779.358	-	-	779.358
Reserva legal - Legal reserve	-	416.355	-	(416.355)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(195.877)	-	(195.877)
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 3.747.199	\$ 779.358	\$ (346.120)	\$ 20.976.265	\$ 124.425.703
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 - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	2.283.205	-	-	2.283.205
Reserva legal - Legal reserve	-	564.745	-	(564.745)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	1.181.557	-	1.181.557
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.790	\$ 9.069.581	\$ 7.633.791	\$ 2.283.205	\$ 999.889	\$ 20.976.265	\$ 131.726.896

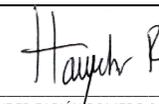
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
Representante Legal Suplente



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



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

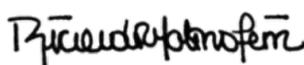


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

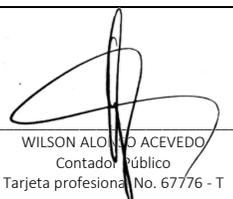
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022  
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia del periodo - Period earnings	\$	2.283.205	\$ 779.358
Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el neto de efectivo generado por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		100.350	105.320
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		11.663	11.625
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		85.427	94.635
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(4.807.296)	(698.307)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		-	138.520
Provisiones - Provisions		200.920	246.223
Diferencia en cambio no realizada - Unrealized exchange difference		31.840	(4.890)
Impuesto a las ganancias - Income tax		1.589.118	464.965
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Disminución (aumento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease (Increase) in trade debtors and other accounts receivable		2.582.615	(503.584)
Disminución de otros activos - Decrease in other assets		12.716	13.619
Disminución de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Decrease trade accounts payable and other accounts payable		(150.215)	(391.338)
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		(198.228)	(226.696)
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(319.331)	(1.095.300)
Disminución de otros pasivos - Decrease in other liabilities		-	(109.008)
Neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de operación - Net cash (used) generated by operating activities		<u>1.422.784</u>	<u>(1.174.858)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Incremento (Disminución) de propiedades y equipo - Increase (Decrease) in property and equipment		(184.352)	88.799
Incremento de activos intangibles - Increase in intangible assets		(201.740)	(52.624)
Disminución de inversiones - Decrease of investments		9.673.040	7.814.238
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash (used) generated by investing activities		<u>9.286.948</u>	<u>7.850.413</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		(22.375)	(6.661)
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment interest convertible debt instruments	10	(426.369)	-
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		366.462	-
Neto de efectivo utilizado por actividades de financiación - Net cash (used) generated by financing activities		<u>(82.282)</u>	<u>(6.661)</u>
AUMENTO EN EL EFECTIVO		<u>10.627.450</u>	<u>6.668.894</u>
EFEECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		<u>(31.840)</u>	<u>-</u>
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		<u>8.190.654</u>	<u>22.336.899</u>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>\$</b>	<b><u>18.786.264</u></b>	<b><u>\$ 29.005.793</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN  
 Representante Legal Suplente



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



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



# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE MARZO 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, 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 CONSENDADOS

#### 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 y por sugerencia de la SFC.



## 2.2 Políticas Contables

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía 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.

## 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:**

**31 de marzo de 2023**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
<b>ACTIVOS</b>					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.898.734	-	-	2.898.734	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	90.589.815	-	-	90.589.815	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.824.667	-	3.824.667	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>11.059.944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.059.944</u>	-
Total inversiones a valor razonable	104.548.493	3.824.667	-	108.373.160	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 104.548.493</u>	<u>\$ 26.206.879</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 130.755.372</u>	



31 de diciembre de 2022

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valoración
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	2.702.976	-	-	2.702.976	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	94.015.395	-	-	94.015.395	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	4.053.071	-	4.053.071	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>10.893.890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.893.890</u>	-
Total inversiones a valor razonable	107.612.261	4.053.071	-	111.665.332	-
Propiedades de inversión	-	18.805.692	-	18.805.692	C*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	<u>-</u>	<u>3.576.520</u>	C*
	<u>\$ 107.612.261</u>	<u>\$ 26.435.283</u>	<u>\$ -</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 principalmente, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.

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

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

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



El comité de riesgos de Titularizadora revisa las valoraciones periódicamente. El comité considera lo apropiado de las entradas del modelo de valoración y de los avalúos realizados por los peritos independientes. En la selección del modelo de valoración más apropiado, el comité realiza de nuevo las pruebas y considera cuáles son los resultados del modelo que históricamente se alinean de manera más precisa con las transacciones reales de mercado.

La siguiente tabla presenta una conciliación de los saldos al comienzo del período con los saldos de cierre de las mediciones de valor razonable clasificadas en Nivel 3.

#### 31 de diciembre de 2022

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

**Transferencias entre jerarquías del valor razonable** – Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se realizaron transferencias de títulos del portafolio entre las diferentes jerarquías.

#### 4. EFECTIVO – CASH AND BANK BALANCES

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en caja	\$ 4.319	4.271
Bancos y otras entidades financieras	<u>18.781.945</u>	<u>8.186.383</u>
Total (1)	<u>\$ 18.786.264</u>	<u>\$ 8.190.654</u>

(1) El aumento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones en derechos fiduciarios.

Como medida para controlar la inflación, el Banco de la República ha realizado incremento de las tasas de interés lo que genera aumento en el costo de los créditos siendo correlativo el beneficio para las compañías o personas que tienen liquidez e inversiones, debido a que están ofreciendo tasas de interés atractivas para el ahorro. De acuerdo con lo anterior, la compañía al tener las cuentas bancarias con montos significativos y en modalidad de ahorro, se ha generado con corte a marzo de 2023 intereses por \$ 772.844, componente principal de la variación del ítem de ingresos financieros por operaciones del mercado presentado en el estado de resultados.

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



## 5. INVERSIONES - INVESTMENTS IN FINANCIAL ASSETS

El siguiente era el detalle de las inversiones:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 2.898.734	\$ 2.702.976
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	31.737.275	44.986.082
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>3.824.667</u>	<u>4.053.071</u>
Total inversiones negociables	38.460.676	51.742.129
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.847.939</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.847.939	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)	<u>48.004.601</u>	<u>38.175.245</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>48.004.601</u>	<u>38.175.245</u>
Total	<u>\$ 97.313.216</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 compañía con el propósito de tener mayor rentabilidad de acuerdo con las condiciones del mercado, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.
- (2) Comprende títulos B, 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) El incremento corresponde a la constitución de dos CDT en el mes de febrero de 2023 por un valor total de \$10.000, 000 en Banco de Bogotá y Bancolombia.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable tuvieron un comportamiento destacado en el primer trimestre de 2023, producto de la disminución de tasas de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada), y el consecuente aumento en el precio de valoración de estos. También contribuyó la buena rentabilidad de los encargos fiduciarios. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel de tasas al que se llegó a finales del año pasado y comienzos de este, lo cual permitió la reinversión del disponible a tasas mayores a las que se vieron en el primer trimestre de 2022.

## 6. CUENTAS POR COBRAR – ACCOUNTS RECEIVABLE



El siguiente era el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	\$ 58.005	\$ 962.998
Deudores (2)	<u>2.639.768</u>	<u>3.640.249</u>
Subtotal	2.697.773	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	800	2.351
Otras cuentas por cobrar (3)	<u>1.120.018</u>	<u>1.800.058</u>
Subtotal	1.148.318	1.810.232
Total	<u>\$ 3.846.091</u>	<u>\$ 6.428.706</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio administración de Universalidades. La variación corresponde a la disminución de emisiones realizadas y al pago de las emisiones de años anteriores.

(2) Está constituida por:

a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos por un valor de \$465.137, los cuales son recaudados cada mes.

b. b. Gastos iniciales de las universalidades por un valor de \$ 2.174.631., que son cobrados una vez se realicen las emisiones. Para la Universalidad N-22 aún no se ha realizado el cobro de \$ 162.313 debido a que no se ha emitido. La disminución corresponde al recaudo originado por las Universalidades TIV V-3 que presentaba saldo a 31 de diciembre de 2022 por valor de \$ 463.090 y que fue recaudado en su totalidad en el primer trimestre del 2023, en cuanto a la TIV V-4 el saldo a diciembre 231 de 2022 era de \$ 1.948.173 y realizó abonos por un valor de \$ 557.004.

(3) Se compone principalmente por:

a. Comisiones de estructuración y éxito por un valor de \$ 1.120.018, para las cuales la Titularizadora establece la forma de separar los valores por el servicio y por la financiación de descuento de los flujos futuros pendientes de recibir. Titularizadora reconocerá el valor de la comisión de estructuración y éxito por el valor presente de los pagos descontados a tasa de financiamiento cobrada por Titularizadora a las universalidades. La disminución corresponde debido a que no se han realizado emisiones con corte a marzo de 2023.

## 7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA – NON CURRENT ASSEST HELD POR SALE



	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Calle 93 Barranquilla	\$ 3.576.520	\$ 3.576.520
Total	<u>\$ 3.576.520</u>	<u>\$ 3.576.520</u>

El inmueble corresponde a bienes adquiridos para titularizar en el año 2018. Al cierre del 31 de marzo de 2023 la Titularizadora continua con la gestión para su venta o titularización. Así mismo, el valor del avalúo del inmueble del año 2022 es de \$ 3.659.460, 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.

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

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Propiedades y equipo propios	\$ 7.091.562	\$ 7.007.560
Activos por derechos de uso	<u>23.326</u>	<u>46.652</u>
	<u>7.114.888</u>	<u>7.042.549</u>

##### 9.1 Propiedades y equipo propios

###### Edificios

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

###### Vehículos

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



	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Equipo de oficina</b>		
Saldo inicial	251.492	242.456
Compras	-	9.036
Retiros	-	-
Total	<u>\$ 251.492</u>	<u>\$ 251.492</u>
<b>Equipo de computación</b>		
Saldo inicial	2.131.999	1.613.033
Compras	184.352	518.966
Retiros	-	-
Total	<u>2.316.351</u>	<u>2.131.999</u>
<b>Depreciación</b>		
Saldo inicial	1.657.386	1.582.758
Vehículos	11.995	56.366
Vehículos - venta	-	(167.723)
Edificios	31.412	-
Equipo de oficina	2.229	28.231
Equipo de computación	<u>54.714</u>	<u>157.754</u>
Total	<u>\$ 1.757.736</u>	<u>\$ 1.657.386</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.091.562</u>	<u>\$ 7.007.560</u>
<b>9.2 Activos por derechos de uso</b>		
Costo Propiedades y Equipo como Arrendatario:		
Saldo al comienzo del año	\$ 357.483	\$ 357.483
Por ajuste del pasivo	-	-
Saldo costo al final del periodo	357.483	357.483
Depreciación acumulada:		
Depreciación del periodo con cargo a resultados	<u>11.663</u>	<u>46.386</u>
Saldo depreciación al final del año	<u>\$ 334.157</u>	<u>\$ 322.494</u>
Saldo neto al final del periodo	<u>\$ 23.326</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:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Edificios	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del año	\$ 18.805.692	\$ 18.805.692
Traslado a bienes en uso	-	-
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final	<u>\$ 18.805.692</u>	<u>\$ 18.805.692</u>

El ajuste al valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por avalúos técnicos realizados por Ventas y Avalúos S.A.S en diciembre de 2022. Estos avalúos no sufrieron variación frente al año inmediatamente anterior de acuerdo con el informe del experto.

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

## 10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Componente de deuda - BOCEAS	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Componente patrimonial - BOCEAS	225.961	-
Intereses saldo inicial	59.907	-
Intereses causados	366.462	59.907
Intereses pagados	<u>(426.369)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 11.059.944</u>	<u>\$ 10.893.890</u>

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

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



anualmente hasta la fecha de liquidación.

#### 11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Proveedores y servicios por pagar	\$ 310.841	\$ 43.993
Diversas	<u>5.020</u>	<u>422.083</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 315.861</u>	<u>\$ 466.076</u>

#### 12. INGRESOS POR COMISIONES – COMMISSIONS AND FEES

	1 de enero al 31 de marzo de 2023	1 de enero al 31 de marzo de 2022
Comisión por estructuración procesos de titularización	\$ -	\$ 467.236
Comisión por administración de las universalidades	2.556.121	2.698.824
Comisión por Servicios prestados en el exterior	-	58.787
Comisiones de éxito y garantía	<u>425.232</u>	<u>357.487</u>
Total (1)	<u>\$ 2.981.353</u>	<u>\$ 3.582.334</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 y administración.

#### 13. IMPUESTO DE RENTA

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Impuesto de renta	<u>1.197.866</u>	<u>559.784</u>
Impuesto diferido	<u>\$ 391.253</u>	<u>\$ (94.819)</u>
Total	<u>\$ 1.589.118</u>	<u>\$ 464.965</u>

El impuesto de renta y 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 de \$ 2.628.000, con corte a marzo de 2022 fue de \$ 1.244.323 en comparación al 31 de marzo de 2023 por un valor de \$ 3.872.323. Respecto al impuesto diferido el incremento corresponde principalmente al aumento de tasas del mercado que afecta la valoración de inversiones frente al valor lineal, que es la base fiscal.



## 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:

- a. Los miembros de Junta Directiva, el presidente de la Compañía y los vicepresidentes.
- b. 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.
- c. 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 tenga 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:

- a. Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.
- b. Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.
- c. 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.

31 marzo de 2023	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
<b>Activo</b>				
Cuentas de ahorro	18,781,946	-	-	18,781,946
Inversiones - CDT's (1)	8,905,345	-	-	8,905,345
<b>Pasivo</b>				
Boceas	10,800,003	-	-	10,800,003
<b>Gastos</b>	-			
Gastos de personal (2)	-	-	226,568	226,568
Gastos financieros	367,055	-	-	367,055
Honorarios y comisiones	748	55,500	-	56,248
<b>Ingresos</b>				
Ingresos financieros	481,004	-	-	481,004
Arrendamientos (3)	101,135	-	-	101,135



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

(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.

## 15. 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 marzo 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad TIPS Pesos N3	\$ 14.816.234	\$ 16.693.275
Universalidad Tips Pesos N4	20.789.964	21.815.632
Universalidad Tips Pesos N5	21.824.079	23.171.639
Universalidad Tips Pesos N7	33.233.968	34.711.037
Universalidad Tips Pesos N8	14.684.771	15.912.279
Universalidad Tips Pesos N9	66.833.351	69.501.485
Universalidad Tips Pesos N10	38.063.289	39.865.682
Universalidad Tips Pesos N11	46.058.112	48.961.109
Universalidad Tips U1	101.179.550	100.882.069



	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Universalidad Tips Pesos N12	71.995.931	74.721.044
Universalidad Tips Pesos N13	82.093.169	84.838.963
Universalidad TIS Pesos H1	11.355.778	12.065.125
Universalidad Tips Pesos N14	87.609.646	90.939.317
Universalidad Tips Pesos N15	88.200.759	91.674.485
Universalidad Tips UVR U2	109.744.730	109.989.591
Universalidad Tips Pesos N16	86.391.977	90.025.865
Universalidad Tips Pesos N17	75.606.535	78.083.555
Universalidad Tis Pesos H2	21.788.410	22.021.287
Universalidad Tips UVR U3	219.295.580	221.447.550
Universalidad Tips Pesos N18	132.603.107	136.030.616
Universalidad Tips Pesos N19	153.738.990	157.139.820
Universalidad Tips UVR U4	207.134.903	205.236.603
Universalidad Tips Pesos N-20	175.961.160	182.159.211
Universalidad Tips Pesos N-21	194.046.681	197.907.427
Universalidad Tips UVR U5	206.144.664	203.346.355
Universalidad Tips UVR U6	43.326.049	41.262.359
Universalidad TER IPC- R1	25.039.794	30.340.761
Universalidad TIL Pesos L-3	7.224.129	9.406.477
Universalidad TIV V-1	30.193.924	37.206.403
Universalidad TIL L-4	22.929.403	27.225.895
Universalidad TIV V2	34.344.510	36.499.484
Universalidad TIV V3	55.236.455	58.312.372
Universalidad TIV V4	67.535.004	75.740.452
Universalidad TIN	<u>491.485.809</u>	<u>480.841.844</u>
 Total	 <u>\$ 3.058.510.415</u>	 <u>\$ 3.125.977.068</u>

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

No han ocurridos 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 31 de marzo de 2023.

#### 18. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 20 de abril de 2023.

