Titularizadora
COLOMBIANA

www.titularizadora.com

TITULARIZADORA COLOMBIANA

INFORME DEL PRESIDENTE Y DE LA JUNTA DIRECTIVA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

FEBRERO DE 2022

TABLA DE CONTENIDO

1. GENERALIDADES 6
   - 1.1. EVOLUCIÓN 2021 6
   - 1.2. PERSPECTIVAS 11
2. MERCADO DE CAPITALES 12
   - 2.1. MERCADOS INTERNACIONALES 12
   - 2.2. MERCADOS NACIONALES 14
3. EMISIONES 2021 17
   - 3.1. EMISIÓN TIV V-2 17
   - 3.2. EMISIÓN TIPS PESOS N-21 17
   - 3.3. EMISIÓN TIPS U-5 18
4. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA 20
   - 4.1. CARTERA TITULARIZADA 21
   - 4.2. PREPAGOS DE LA CARTERA 23
   - 4.3. PAGOS DE LA CARTERA 25
   - 4.4. BIENES RECIBIDOS EN PAGO 27
   - 4.5. ADMINISTRADORES DE CARTERA TITULARIZADA 28
   - 4.6. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA 29
5. TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA 31
   - 5.1. COMPOSICIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO 31
   - 5.2. GESTIÓN DE NEGOCIOS 33
   - 5.3. RENTABILIDAD 34
   - 5.4. COMPORTAMIENTO MERCADO SECUNDARIO 35
6. OTROS PROYECTOS 37
   - 6.1. NUEVOS ORIGINADORES 37
   - 6.2. TITULARIZADORA DOMINICANA 38
7. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS 39
   - 7.1. RECURSOS HUMANOS 39
   - 7.2. GESTIÓN DE CALIDAD 39
8. TECNOLOGÍA 41
   - 8.1. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD 41
   - 8.2. DESARROLLO Y EVOLUCIÓN TECNOLÓGICA 42
9. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN 43
   - 9.1. ASPECTOS REGULATORIOS 43
   - 9.2. CONTINGENCIAS JURÍDICAS 46
   - 9.3. ASPECTOS LEGALES 47
10. GESTION DE RIESGO 48
   - 10.1. GESTIÓN DE RIESGO OPERACIONAL 48
   - 10.2. REPORTE DE GESTIÓN ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT 49
   - 10.3. GESTIÓN RIESGO DE LIQUIDEZ 49
11. OTROS ASPECTOS 51
   - 11.1. SISTEMA DE CONTROL INTERNO 51
   - 11.2. EVALUACIÓN DE SISTEMAS DE REVELACIÓN Y CONTROL 54
   - 11.3. REPORTE DE OPERACIONES CON ACCIONISTAS Y ADMINISTRADORES 55
   - 11.4. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO 55
   - 11.5. ACTIVOS EN EL EXTERIOR 55
   - 11.6. PAGOS A DIRECTORES, ASESORES, PROPAGANDA Y RELACIONES PÚBLICAS 55
   - 11.7. ESTADO DE CUMPLIMIENTO NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL 56
   - 11.8. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES 56
   - 11.9. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS 56
   - 11.10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE. 56
12. ESTADOS FINANCIEROS 57
   - 12.1. PRINCIPALES CIFRAS BALANCE 57
   - 12.2. ESTADOS DE RESULTADOS 58
   - 12.3. INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES 58
   - 12.4. CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 58

INTRODUCCIÓN

El año 2021 estuvo marcado por un escenario de recuperación económica, como respuesta a la pandemia producto del COVID-19. Desde una perspectiva macroeconómica, se ha venido experimentando un retorno paulatino a los niveles de crecimiento previos a la pandemia. Esto ha venido acompañado con la reducción de la tasa de desempleo y tasas de ocupación cercanas a los niveles normales. El ajuste en las cuentas fiscales ha sido la respuesta a los desequilibrios producto de las medidas de rescate de la economía y tiene como propósito reducir la vulnerabilidad de la economía al crecimiento de los niveles de endeudamiento. También se ha venido experimentando una expansión del consumo y el encarecimiento progresivo de los precios de las materias primas y de energía, que han terminado presionando las decisiones de política monetaria. Pese a esto se ha mantenido un panorama favorable para las carteras de crédito, los activos financieros y los portafolios inmobiliarios.

Otro hecho destacable, es el buen momento que vive el sector hipotecario. Cerrando el año con cifras de venta de vivienda nueva por encima de los registros históricos. Al final del 2021 se reportaban 227.600 unidades vendidas durante el año, rompiendo el récord de ventas. Los desembolsos para la adquisición de vivienda reportaron un crecimiento anual de 66,5%, y llegaban a máximos desde que se tienen datos. La cartera hipotecaria también alcanzó niveles superiores a los que se registraban en los años anteriores. Aún así el crecimiento de la cartera morosa transita a normalizarse, con reducciones progresivas. Todo esto es indicador de expectativas positivas para las operaciones del 2022.

Finalmente, las emisiones realizadas durante el 2021 dieron muestra el apetito del mercado por los títulos ofrecidos por la compañía. Al retomarse la actividad, se realizaron tres emisiones: dos hipotecarias (TIPS U-5 y TIPS Pesos N-21) Y una de vehículos (TIV V-2). Las cifras positivas, dan muestra de la demanda persistente, pero existió una falta de dinamismo dentro del mercado a consecuencia de la inestabilidad económica y política experimentada durante el año: contracciones de liquidez monetaria, crecimiento de la inflación y el paro nacional, hicieron que el apetito por productos de renta fija se redujera. Esperamos que el año 2022, mantenga una tendencia positiva dentro de los mercados financieros y de vivienda.

Gráfico 1. Histórico Emisiones Fuente_ TC

2002	2003	2004	2005
TIPS UVR E1 $479mm E2 $588mm	**TIPS UVR** E3 $464mm E4 $328mm	**TIPS UVR** E5 $345mm E6 $574mm **TECH** E1 $521mm E2 $518mm	**TIPS UVR** E7 $424mm **TECH** E3 $119mm
2006	**2007**	**2008**	**2009**
TIPS UVR E8 $781mm **TIPS Pesos** E1 $268mm E2 $355mm	**TIPS UVR** E9 $313mm **TIPS Pesos** E3 $333mm E4 $377mm E5 $311mm	**TIPS UVR** E10 $237mm **TIPS Pesos** E6 $208mm E7 $370mm E8 $384mm E9 $400mm	**TIPS Pesos** E10 $505mm E11 $442mm E12 $386mm E13 $246mm
2010	**2011**	**2012**	**2013**
TIPS UVR E11 $181mm E12 $360mm E13 $345mm **TIPS Pesos** E14 $518mm E15 $613mm E16 $2.4bn	**TIPS Pesos** N1 $238mm N2 $303mm N3 $379mm	**TIPS Pesos** N4 $385mm N5 $399mm N6 $381mm	**TIPS Pesos** N7 $428mm
2014	**2015**	**2016**	**2017**
TIPS Pesos N8 $153mm N9 $503mm N10 $358mm	**TIPS UVR** U1 $434mm **TIPS Pesos** N11 $374mm **TIL Pesos** L1 $15mm	**TIPS Pesos** N12 $412mm N13 $353mm **TIS Pesos** H1 $46mm **TER IPC** R1 $233mm	**TIPS UVR** U2 $273mm **TIPS Pesos** N14 $422mm N15 $455mm N16 $385mm **TIL Pesos** L2 $123mm
2018	**2019**	**2020**	**2021**
TIPS UVR U3 $506mm **TIPS Pesos** N17 $315mm **TIL Pesos** L3 $101mm **TIS Pesos** H2 $47mm **Tin** $163mm	**TIPS UVR** U4 $348mm **TIPS Pesos** N18 $360mm N19 $406mm N20 $405mm **TIV** V1 $87mm	**TIL Pesos** L4 $88mm **Tin** $105mm	**TIPS Pesos** N21 $326mm U5 $241mm **TIV** V2 $51mm

1. GENERALIDADES

1.1. EVOLUCIÓN 2021

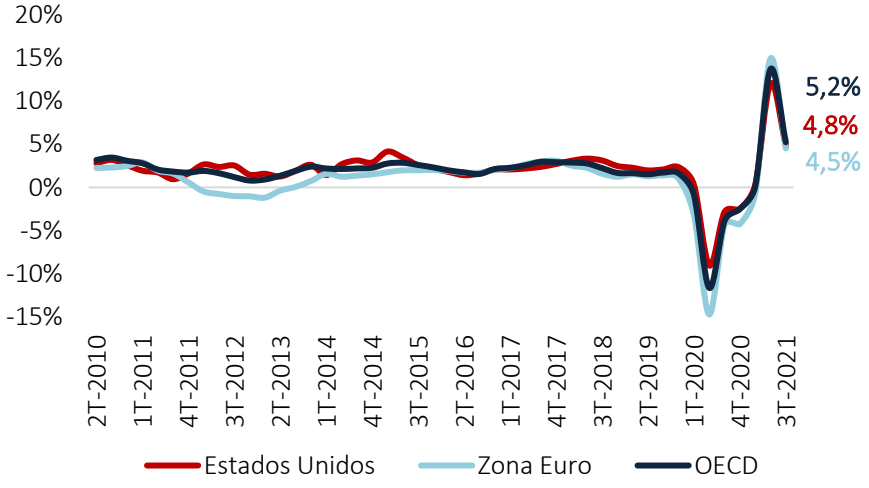
1.1.1. ENTORNO MACROECONÓMICO

MERCADO INTERNACIONAL

El año 2021 se caracterizó por los esfuerzos de recuperación y reactivación económica, a consecuencia de la crisis derivada de la propagación del COVID-19. El avance en la aplicación de vacunas ha permitido la apertura de fronteras, empresas, comercio e industrias, con resultados positivos en términos de expansión económica. Pese a ello, la tasa de recuperación ha venido perdiendo fuerza durante el segundo semestre del año y se presentan subidas significativas en el nivel general de precios, impulsadas por el encarecimiento de las materias primas y el aumento de los costes del sector energético, esto dentro de las afectaciones derivadas de los cuellos de botella existentes en las cadenas de distribución global.

Los repuntes que ha registrado la actividad económica en la mayoría de economías avanzadas durante los primeros trimestres del 2021 han sido resultado directo de las políticas de reactivación del mercado laboral, expansión fiscal y política monetaria más flexible. Este movimiento positivo se ha evidenciado en la recuperación del mercado laboral: en la Zona Euro la tasa de desempleo a octubre de 2021 se ubicaba en 6,7% desde un cierre de 7,4% en diciembre de 2020; en Estados Unidos se ha mantenido una tendencia decreciente a lo largo del año, con una tasa de desempleo de 4,6% a noviembre de 2021, mínimo desde el inicio de la pandemia y que si se compara con el 6,3% al cierre de Enero de ese año, refleja la recuperación de los puestos de trabajo destruidos durante el choque de la pandemia.

Gráfico 2. Crecimiento económico mundial (%). Fuente: OECD



América Latina también ha sido partícipe de este ciclo de recuperación del nivel de producción y empleo. Brasil reportó un crecimiento de 12,3% durante el 2T-2021, con una caída posterior de la variación anual del PIB en el 3T-2021 que sitúa la tasa de crecimiento en 3,9%. Las proyecciones para esta variable al cierre del 2021 rondarían el 4,7% con una desaceleración para el 2022 que reduciría el crecimiento a solo 0,3%, esto dentro de las estimaciones del FMI. Este ciclo de contracción económica ha sido producto de las presiones inflacionarias que condujeron a retirar los estímulos monetarios con antelación en muchas de las economías emergentes. A su vez la economía mexicana experimentó un crecimiento anual en el 3T-2021 del 4,7%, impulsado en mayor medida por la participación de las actividades terciarias que tuvieron un incremento de 4,4%, dónde destacan los sectores de esparcimiento (+71,2%) y alojamiento (67,7%) como motores del dinamismo en este apartado; la tasa de desempleo a diciembre fue de 3,5%, explicada en mayor medida por la creación de 4,2 millones de empleos y el repunte en los puestos de trabajo del sector de servicios profesionales (+768 mil). Finalmente, la actividad económica en Chile alcanzó un crecimiento de 17,2% durante el 3T-2021, porcentualmente inferior al 18,1% del 2T-2021 y se posiciona como la economía de la región con mejores indicadores macroeconómicos, las estimaciones en términos de su producto apuntan a 11% en 2021 y una desaceleración al 2,5% en 2022. También existen preocupaciones en materia de la sostenibilidad en el largo plazo en los niveles de consumo derivados del aumento de la liquidez de los hogares con el aumento de los retiros de los fondos pensionales, llegando a representar un acumulado de hasta 71 mil millones de dólares y un 28% del PIB.

La expansión de la actividad económica viene explicada por la reactivación de los diferentes sectores de la economía. Durante el 2021 el gasto público de los Estados Unidos, a causa de su programa de recuperación económico se elevó hasta los 6,82 trillones de dólares, máximo histórico si se compara con los 6,6 trillones gastados durante el año fiscal de 2020. Esta tendencia de gasto público alto fue común en los países dónde la balanza fiscal lo permitía. La Unión Europea también elevo su nivel de gasto a 715,3 billones de euros, constituyendo otro máximo histórico. Latino América mantuvo indicadores positivos en la variable de consumo para el 3T-2021: Chile (+36,2%), México (27,9%), Brasil (+17,5%) en su variación respecto al mismo semestre del año anterior. Los flujos mundiales de inversión extranjera directa repuntaron en 2021, con una variación de 77% y un valor estimado de 1,65 trillones de dólares. Latino América obtuvo 147 billones de dólares en inversión extranjera directa con una variación de +75% respecto a 2020. Estos incrementos dan muestra del retorno de la confianza de los inversionistas en la región.

Se ha mantenido el curso del incremento extraordinario del gasto gubernamental. De los más de 16,9 billones de dólares anunciados en medidas para combatir el choque de la pandemia, ya empieza a cuestionarse el alcance y el retorno a los niveles normales de endeudamiento por la expiración de muchas de las medidas en 2022. Aun así, se espera que el endeudamiento gubernamental global se mantenga en niveles altos cercanos al 100% y empiece a reducirse de manera paulatina en el 2026. Pese a esto se mantiene una política fiscal de apoyo, con grandes compras de deuda pública por parte de los bancos centrales con el propósito de mitigar los costos de nuevos préstamos. Sin embargo, se evidencian niveles deficitarios por encima de los periodos prepandemia, con la deuda gubernamental neta

como participación del PIB elevándose en las proyecciones del FMI, para el cierre de este año en la Zona euro hasta en un 89,8% y para Latino América en 51,4%., dónde las economías de Brasil y México se espera que alcancen 90,2% y 60,2% de participación de la deuda en su PIB en el 2022. Con estos incrementos en los niveles de deuda, se acrecientan las preocupaciones sobre la vulnerabilidad que supone la adquisición de deuda en moneda extranjera en los países emergente, mientras continúan las subidas de las tasas de interés en la mayoría de las economías.

La política monetaria ha venido experimentando un endurecimiento de sus medidas. Con el alza de las presiones inflacionarias, se ha venido presentando una fase alcista de las tasas de interés. Se han terminado modificando las expectativas transitorias de inflación las cuales han empezado a producir presiones sobre el accionar de los gobiernos. La reserva federal (FED) ha comenzado a recortar los estímulos (tapering) al estar enfrentando una tasa de inflación del 7%, por lo cual se proyecta una subida por encima del 0,25% de su tasa de interés. El banco central de México (Banxico) espera que en los próximos doce meses la inflación se ubique por encima del 4%, superior al 3% objetivo y con una respuesta de subida de la tasa de interés al 5,5% en el último mes de 2021. Otros bancos de la región como el Banco central de Chile (BCC) también ha ubicado sus expectativas de inflación por encima del objetivo de política monetaria y ha decidido mover su tasa al 4,0%. Estos incrementos en los mercados internacionales terminarán encareciendo los créditos y restringiendo las capacidades de pago y endeudamiento de las economías en desarrollo, por lo cual *trade-offs* entre decisiones de política fiscal y monetaria ocurrirán en el 2022.

Mercado Local

Con la implementación paulatina del plan nacional de vacunación, se ha facilitado el proceso de reactivación económica en el país, sumando +70 millones de dosis aplicadas para la mitigación de la pandemia. La reapertura del comercio y del turismo, el retorno a los puestos de trabajo y la persistencia del uso del teletrabajo por parte de las empresas de servicios, y el incremento de la producción industrial han significado el retorno a niveles de ocupación cercanos a los que existían antes de la pandemia. La tasa de desempleo tuvo su máximo, durante enero de 2021, llegando al 17,3 % y desde entonces se han venido observando mejorías, en noviembre estuvo sobre 10,8%, más cerca del 9,8% experimentado en el mismo mes de 2019. Además, la reducción de medidas que afectan la libre movilidad de los factores de producción como el límite de aforos, han venido contribuyendo a mejor la productividad nacional. En el mes de abril el número de ocupados aumento 3,9 millones y a noviembre había 538 mil nuevos empleos. Para el cierre del mismo mes 21,8 millones de personas se encuentran ocupadas; 1,8 millones más de empleos registrados que en enero. Los desocupados se redujeron para julio en 1,8 millones y a noviembre alcanzaban un total de 2,6 millones.

Esto se evidencia, con el crecimiento de la actividad económica durante el 2T-2021, llegando al 17,6% y con una posterior desaceleración de esta tendencia en el 3T-2021 cercana al 13,2%, las proyecciones del FMI esperan que al cierre del 2021 el crecimiento del PIB alcance el 7,6% y se mantenga en una senda de ralentización que estima la cifra del 2022 en 3,8%. El

indicador de seguimiento de la economía (ISE), en el mes de noviembre creció 9,6%, dentro de sus componentes el que registró un mejor desempeño fue el sector terciario con una variación de 10,5%, los sectores del comercio (+19,3%) y comida e información (17,3%) contribuyeron de manera directa que la cifra se situara por encima de lo registrado en los últimos 4 años. Dentro de las actividades que más contribuyeron a esta dinámica de valor agregado del PIB en este trimestre, se encuentran el comercio al por mayor y al por menor (+33,8%), industrias manufactureras (+18,8%), actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios (+32,0%). La variación positiva en todas las actividades es una buena señal de recuperación, pese a esto existen sectores con tasas de variación anual menores: construcción (+0.8%), agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,3%) y actividades inmobiliarias (2,0%), esto viene explicado por las dificultades que han venido superando los encadenamientos productivos del sector de la construcción para retomar los niveles prepandemia. El producto interno bruto en el 3T-2021, registra una variación año corrido de 10,3%, cifra superior al -8,1% en el 3T-2020.

Gráfico 3. Evolución del PIB (Variación anual, %). Fuente: DANE

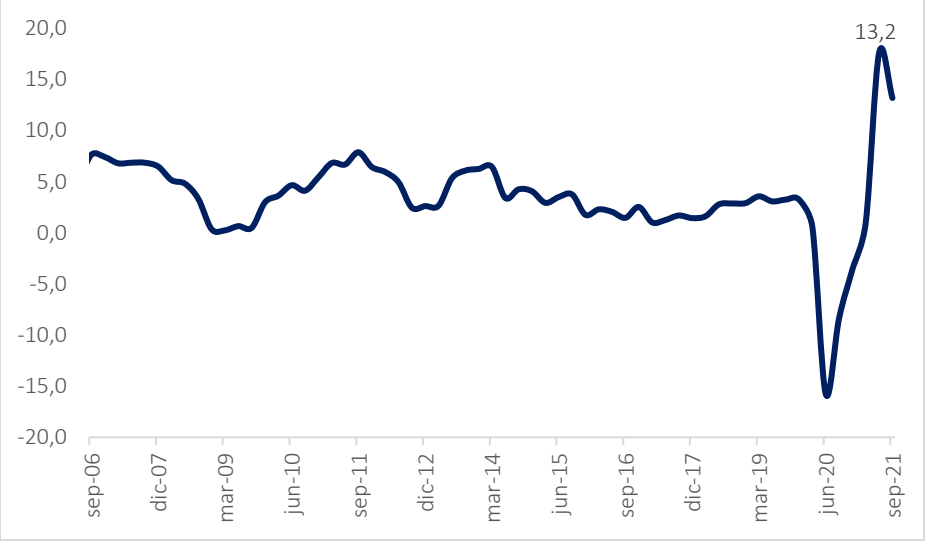
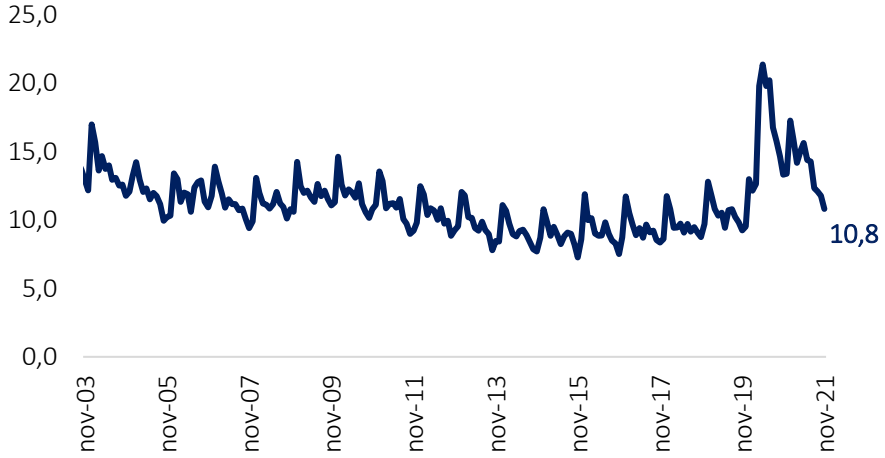


Gráfico 4. Tasa de desempleo (%). Fuente: DANE



En materia de política fiscal, el gobierno nacional ha mantenido una postura similar al año anterior. Con la distribución de recursos vía el Fondo Nacional de Mitigación de Emergencia, los alivios a las pequeñas empresas con subsidios a las nóminas, la expedición de líneas de crédito, las transferencias monetarias a los hogares de menores ingresos con el Ingreso Solidario. Los fraccionamientos de los pagos de impuestos a las personas naturales y una paulatina reducción de estas medidas, con el fin de transitar a la sostenibilidad fiscal del país. Puntualmente a noviembre de 2021 la deuda pública alcanzó los 724 billones de pesos colombianos, representando el 65,3% del PIB y el déficit fiscal con el último dato actualizado al 2T-2021 se elevaba hasta los 17 billones de pesos. Con el vencimiento de las excepciones y la retoma del marco fiscal de mediano plazo, se espera que, en el 2022 de acuerdo con lo planteado, el déficit fiscal del Gobierno Nacional Central alcance el 7,0% del PIB y que la deuda neta del GNC represente el 67,0% del PIB. Las medidas de ajuste para cumplir con los objetivos requieren de una reforma tributaria como la que ocasiono el estallido social en el mes de mayo, pero que garantizo la sostenibilidad fiscal de la nación, es factible que exista una reforma con las mismas intenciones en el corto plazo, a consecuencia del cambio de gobierno.

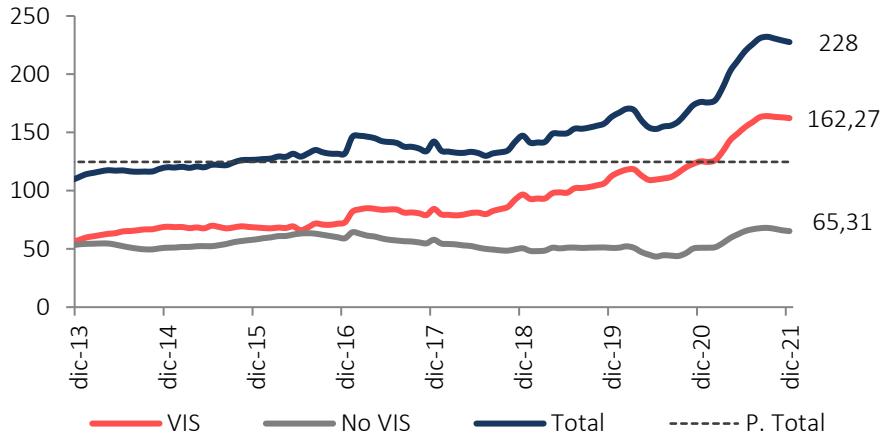
La política monetaria dirigida por el Banco de la República ha mantenido el estímulo expansivo en un inicio, pero ha evolucionado aun movimiento de la tasa de interés de 1,75% a 3,0% a consecuencia de las presiones inflacionarias. La tasa de encaje se mantuvo al 8% y hubo un ligero incremento en la tasa de captación. Se mantuvieron las operaciones repos para inyectar liquidez a la economía.

1.1.2. Mercado de vivienda y sector hipotecario

El sector de la construcción se ha venido sobreponiendo a las dificultades productivas que supone la restricción a la movilidad y la implementación de medidas de bioseguridad en las obras. En términos de balance comercial, el resultado ha sido positivo, se estima que para el cierre de 2021 se alcanzara la cifra de 239 mil viviendas comercializadas. Con el 80% de los mercados regionales superando los niveles de ventas prepandemia. Camacol proyecta que el PIB de la construcción en el 2022 crezca un 17,7%.

A cierre de 2021 se siguen experimentando mínimos históricos en las tasas de interés de crédito hipotecario. La tasa de interés promedio de los créditos para la adquisición de vivienda No VIS en pesos se encuentra alrededor de 8,96%. Ubicándose 1,2 pps por debajo del promedio registrado en 2020 (10,2%). Y para VIS el promedio en el 2021 ronda en 10,42%, 1,1pps por debajo del promedio registrado en 2020 (11,5%). A su vez los subsidios enmarcados en el programa gubernamental “Mi casa Ya” han terminado por alcanzar una cifra de desembolsos cercana a los 2,3 billones COP y han terminado por desplazar al programa FRECH II que ha reducido su operación hasta en un 25,8% para el 3T-2021.

Gráfico 5. Unidades de vivienda nueva vendidas (Acumulado doce meses, miles de unidades). Fuente: Galería Inmobiliaria.



El Saldo bruto de la cartera hipotecaria al cierre de septiembre de 2021 alcanzaba los 85,5 billones de pesos, 8,9 billones de pesos más que la cifra reportada para el mismo periodo en 2020, representando un crecimiento anual real de 6,8%, retomando la aceleración con la que se comportaba. El indicador de calidad de cartera para octubre fue de 4,26%, dando muestra del funcionamiento de los alivios otorgados a los morosos.

1.2. Perspectivas

1.2.1. Entorno macroeconómico

El Fondo Monetario Internacional mantiene previsiones de crecimiento de la actividad económica mundial para el año 2021 de 5,9% en 2021 y 4,9% en 2022. Las economías emergentes y en desarrollo experimentarían una variación de +6,4% en 2021 a +5,1% en 2022, para la región de América Latina y el Caribe después de la contracción de -7,0% en el 2020, se registraría un repunte de +6,3% en 2021 y una desaceleración al +3,0% en 2022.

Se espera que, al cierre del 2021, se mantenga el curso expansivo de la economía colombiana con proyecciones de hasta un 9,0% de crecimiento en el PIB nacional, y una tasa de 5,5% para el 2022. Con una proyección de inflación al cierre de 2021 por encima del 4% y cercana al 3,76% para el 2022, por encima del objetivo puntual del Banco de la República. La tasa de desempleo se espera fluctué cerca del 12,8% en los primeros meses del 2022.

1.2.2. Mercado de vivienda y sector hipotecario

Con el mayor ritmo de entregas esperadas de vivienda nueva se estiman desembolsos para adquisición de vivienda en el 2022 cercanos 21,4 billones COP, que equivale a un crecimiento del 13,3% anual.

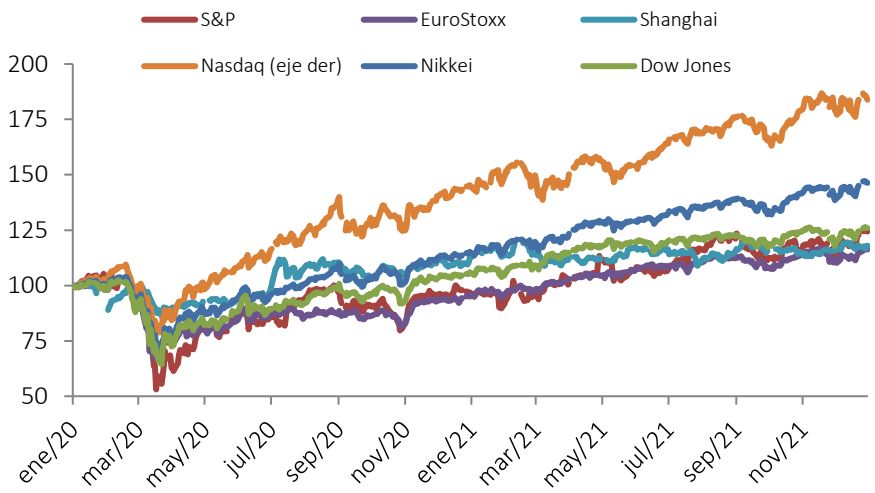
Por su parte, a cierre de 2022 se espera que el saldo bruto de cartera hipotecaria se ubique en 94,1 billones COP, lo que reflejaría un crecimiento anual nominal de 10,4%.

2. Mercado de Capitales

2.1. Mercados Internacionales

En 2021 se continuaron sintiendo los efectos de la pandemia de Covid-19 en la economía mundial y permaneció la incertidumbre y la volatilidad en la mayoría de los activos financieros. La renta variable tuvo en general un muy buen comportamiento ante los bajos niveles de tasas, la abundante liquidez proporcionada por los bancos centrales y el rebote del crecimiento económico de la mayoría de las economías, tras la fuerte desaceleración de 2020, lo cual se reflejó en una valorización importante y constante de los índices de bursátiles, especialmente de países desarrollados.

Gráfico 6. Índices bursátiles países desarrollados. Fuente: Bloomberg



Por su parte, los activos de renta fija tuvieron un año de desvalorización ante el mayor crecimiento económico de la mayoría de los países, las presiones inflacionarias que se agudizaron en el segundo semestre, el inicio de la normalización de la política monetaria o las expectativas de normalización de la política monetaria y la disminución de los incentivos que los bancos centrales implementaron en 2020 para reactivar el crecimiento y garantizar la liquidez.

Gráfico 7. Política monetaria países desarrollados. Fuente: Bloomberg

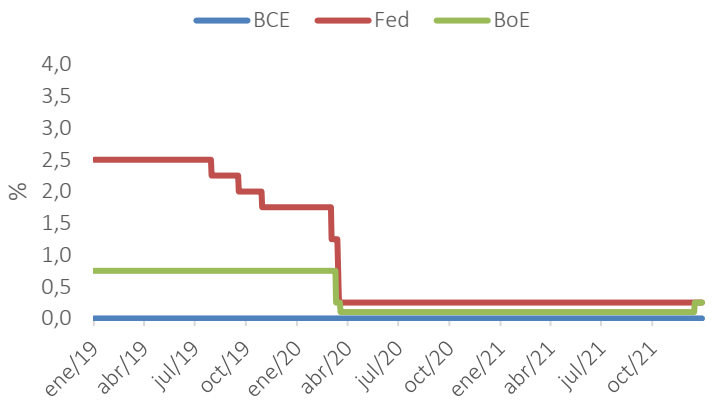


Gráfico 8. Política monetaria Latam. Fuente: Bloomberg

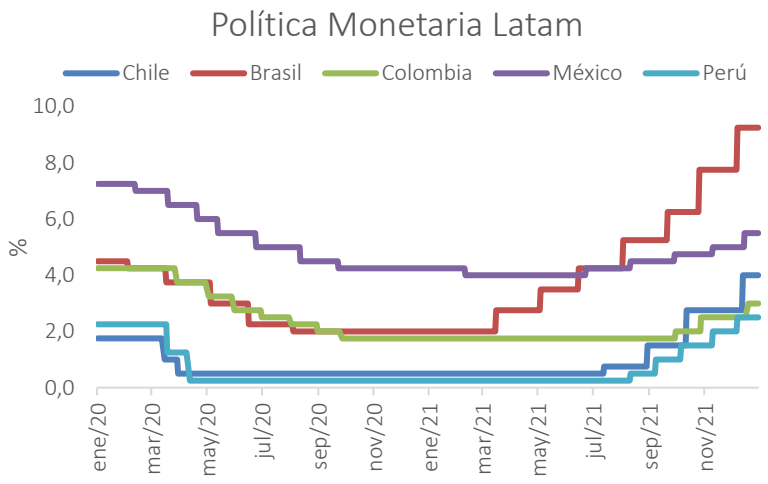
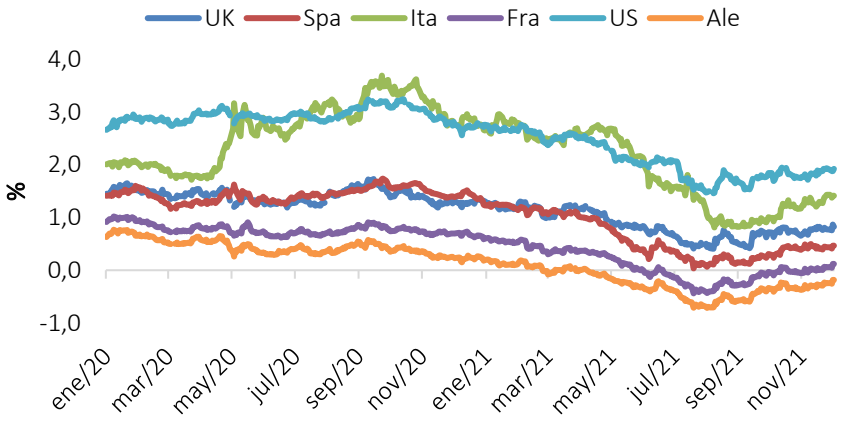
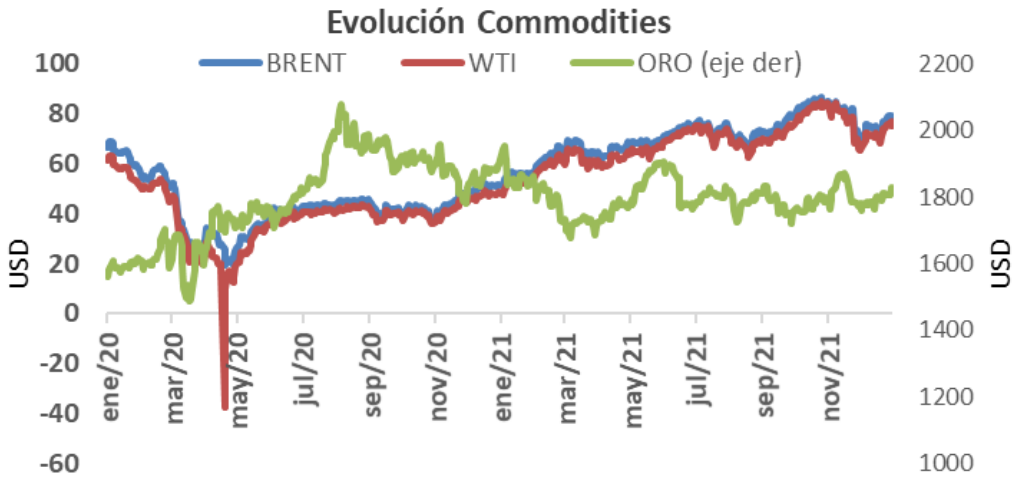


Gráfico 9. Bonos soberanos países desarrollados (10 años). Fuente: Bloomberg



Por su parte, el mercado de *commodities* también tuvo una recuperación importante ante la reapertura de las economías, la reactivación de la demanda mundial y las dificultades para normalizar la oferta por restricciones de suministro, lo cual presionó los precios al alza y contribuyó a acelerar las presiones inflacionarias.

Gráfico 10. Evolución commodities. Fuente: Bloomberg

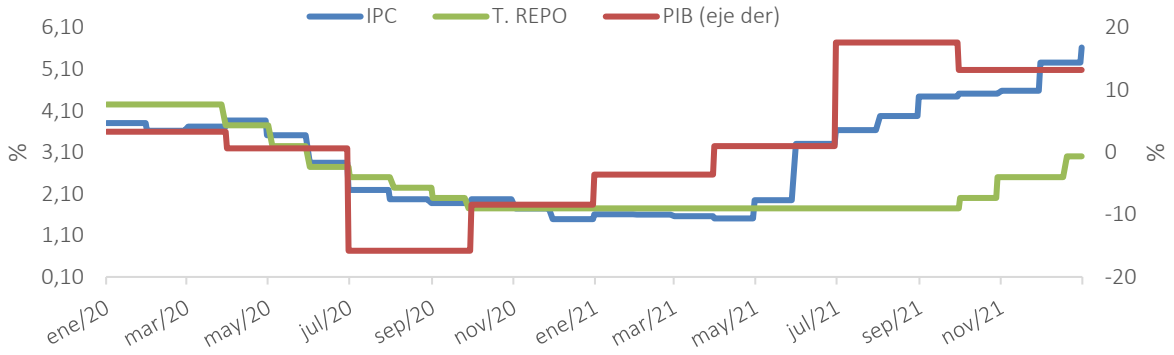


2.2. Mercados Nacionales

En el mercado local el año cerró con buenos indicadores económicos que reflejaron la recuperación de la economía y la disminución del desempleo, aunque en el primer semestre del año no se tuvo un comportamiento tan favorable por diversos factores, entre los que se encuentran: la continuación de la pandemia, el retraso del inicio del proceso de vacunación, las protestas sociales de los meses de abril y mayo y la primera disminución en mayo de la calificación soberana por parte de S&P, lo cual fue ratificado en el mes de julio por Fitch Ratings, perdiendo en estas dos calificadoras el grado de inversión.

En el segundo semestre, tras la terminación de las protestas, la finalización de la tercera ola de contagios y un mayor grado de apertura de la economía, se vio una recuperación importante del crecimiento económico basado principalmente en el consumo, que permitió cerrar el año con un crecimiento cercano al 10% en la medición anual del producto interno bruto y que presionó al alza la inflación (junto con las restricciones en las cadenas de suministro a nivel mundial), haciendo que este indicador cerrara el año en 5,62% en su tasa de medición anual. Tanto el incremento de la inflación por encima del rango meta definido por el Banco de la República, como el aumento de las expectativas para 2022 y 2023 promovieron la actuación del banco central con los primeros incrementos en su tasa de intervención desde el mes de septiembre.

Gráfico 11. Crecimiento Económico, Inflación y Tasa Repo. Fuente: Bloomberg



En relación con los activos financieros la renta variable no tuvo mayor movimiento en el año, sin embargo, otros activos tuvieron una mayor volatilidad y desvalorización, entre los que cabe mencionar el peso (devaluación del 16% a/a), la prima de riesgo medida por el CDS a 5 años en dólares cuyo precio pasó de 89 a comienzos de año a 205 al finalizar y la renta fija tanto de naturaleza pública como privada, al verse un importante aplanamiento de las curvas de rendimientos y aumentos de tasas cercanos a los 300 puntos básicos.

Gráfico 12. Peso Colombiano - CDS 5 Col años USD. Fuente: Bloomberg

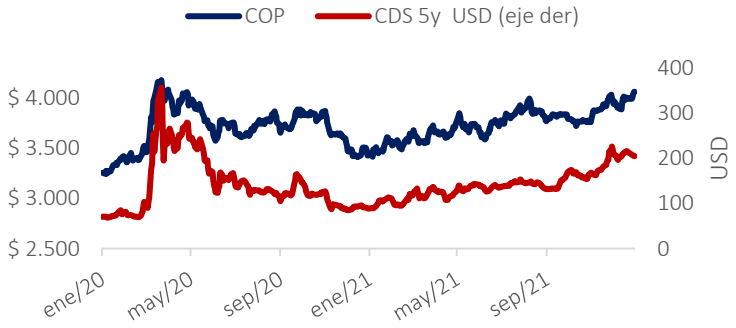
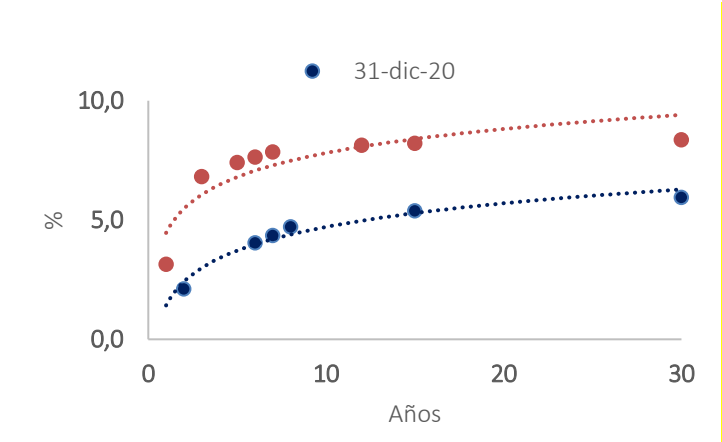


Gráfico 13. Curva de TES Tasa Fija. Fuente: Bloomberg



En cuanto a las emisiones de Renta Fija, el monto colocado en TES fue de $49,4 bn (+22% con respecto a 2020) entre subastas de TES de largo plazo, convenidas y forzosas con entidades públicas, incluyendo las primeras emisiones de TES verdes en los meses de septiembre y octubre por un total de $1,5 bn. De las emisiones de TES el $43,1 billones correspondieron a subastas y $6,3 billones a entidades públicas. Por otro lado, las subastas de TES de corto plazo sumaron $13,88 bn en el año.

A través de la Bolsa de Valores, las emisiones de Renta Fija sumaron $10,5 bn en el año, siendo inferiores en un 18,5% frente al 2020. Las emisiones de entidades de sector financiero sumaron $6,9 billones (+51% frente a 2020), las de sector no financiero $2,6 billones (-64% frente a 2020) y las de entidades públicas $0,9 billones (-4% frente a 2020).

3. Emisiones 2021

La volatilidad generada por los factores externos e internos mencionados anteriormente presionaron las tasas de los activos de renta fija a nivel local e internacional y dificultaron en algunos momentos la realización de emisiones por condiciones de mercado, sin embargo, no se vieron preocupaciones en los inversionistas en relación con los activos subyacentes de las emisiones ni con la evolución de los principales indicadores de éstas.

A lo largo del año se hicieron tres (3) emisiones de contenido crediticio:

3.1. Emisión TIV V-2

En el mes de febrero se llevó a cabo la segunda emisión de cartera de vehículos, originada por Finanzauto. A continuación el resumen de la emisión:

Cuadro 1. Emisiones TIV V-2. Fuente: TC

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIV V-2	$ 50.000	$ 40.000	$ 11.000	$ 51.000

Cifras en millones de pesos

La emisión tuvo una calificación AAA por Fitch Ratings y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto mínimo de la Serie A fue de $36.000 millones y el monto máximo de $40.000 millones. Se tuvo un *bid-to-cover* de 1,11, respecto al monto mínimo ofrecido. La tasa de corte fue 4,90% EA. Esta emisión se colocó en su totalidad en fondos de inversión colectiva.

3.2. Emisión TIPS Pesos N-21

La primera emisión hipotecaria del año se llevó a cabo en el mes de junio, con cartera en pesos originada por Banco Davivienda. A continuación, el cuadro resumen de la emisión:

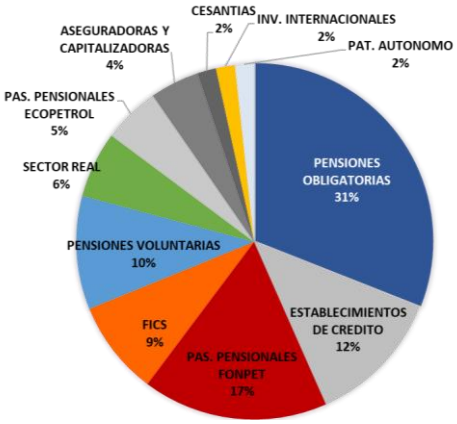
Cuadro 2. Emisiones TIPS N-21. Fuente: TC

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS Pesos N-21	$ 326.404	$ 290.500	$ 35.904	$ 326.404

Cifras en millones de pesos

La emisión fue calificada AAA por Fitch Ratings y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto mínimo de la Serie A fue de $290.000 millones y el monto máximo era de $356.000 millones. Se colocó un monto de $290.500 millones de pesos aprovechando la discrecionalidad del mecanismo de Libro de Ofertas y con el fin de optimizar la tasa y el costo de la emisión. La demanda total fue de $340.500 millones para un *bid-to-cover* de 1,17, respecto al monto mínimo ofrecido. La tasa de corte fue 6,06% EA. Los segmentos de inversionistas a quienes les fueron adjudicados los títulos se muestran a continuación:

Gráfico 14. Fuente: TC



3.3. Emisión TIPS U-5

Luego de 2 años sin hacer emisiones en UVR en octubre se hizo la emisión TIPS U-5, con cartera originada por Banco Davivienda. La emisión de títulos fue en UVR pero a continuación se presentan las condiciones del equivalente en pesos:

Cuadro 3. Emisiones TIPS U-5. Fuente: TC

	Cartera	Tít. Serie A	Tít. Subordinados	Total Monto Emitido
TIPS U-5	$ 236.442	$ 215.162	$ 26.481	$ 241.643

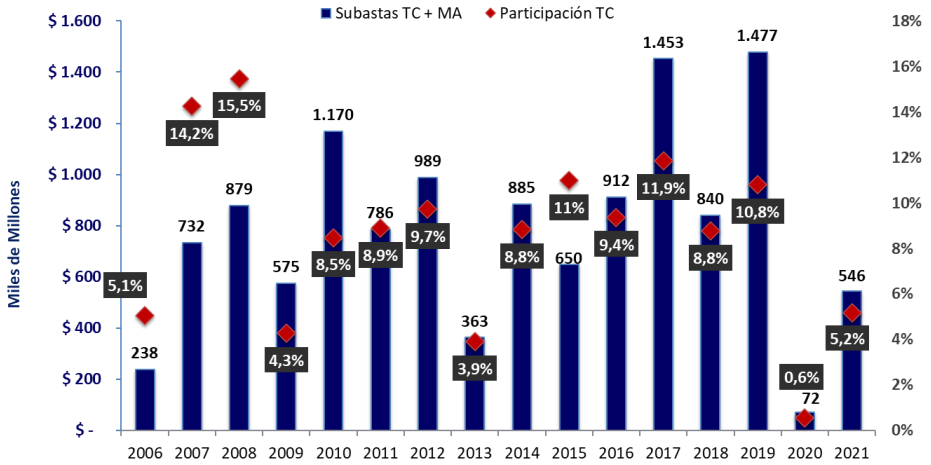
Cifras en millones de pesos

La emisión fue calificada AAA por BRC Investor Services y se hizo por Libro de Ofertas a través de la Bolsa de Valores en el mercado principal. El monto mínimo de la Serie A fue el equivalente de $191.215 millones de pesos y el monto máximo fue de $238.129 millones de pesos. Se colocó un monto equivalente de $215.162 millones de pesos buscando también optimizar la tasa y el costo de la emisión. La demanda total fue de $303.599 millones para un *bid-to-cover* de 1,59, respecto al monto mínimo ofrecido. La tasa de corte fue 2,58% EA. Los segmentos de inversionistas a quienes les fueron adjudicados los títulos se muestran a continuación:

Gráfico 15. Fuente: TC

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

Gráfico 16. Participación TC en emisiones de la BVC. Fuente: BVC



En 2021 se completaron 68 emisiones de títulos de contenido crediticio, por un total de cartera de $23,8 billones de pesos y un saldo de cartera administrada de $3,512 billones a diciembre de 2021.

4. COMPORTAMIENTO DE LAS EMISIONES Y DE LA CARTERA

Al cierre del año 2021 la compañía alcanzó la suma de 24,78 billones de pesos en emisiones, de este total el 64,65% corresponde a títulos respaldados con cartera hipotecaria en pesos, el 29,78% con cartera hipotecaria en moneda UVR, el 1,64% con cartera hipotecaria vencida en moneda UVR, el 1,33% a títulos respaldados con cartera de consumo libranza, el 0,94% en títulos respaldados con cartera comercial, el 0,61% con cartera vehículos y el 1,06% en títulos respaldados con activos inmobiliarios. Al finalizar el año en títulos se mantiene un saldo de 3,5 billones de pesos (Cuadro 5).

En el año 2021, se realizaron tres emisiones, una emisión con cartera de cartera de vehículos, dos emisiones con activos hipotecarios. Para el cierre de este año se culminó el proceso de terminación de las emisiones TIPS E-8, TIPS E-9, TIPS E-10, TIPS E-11, TIPS E-12, TIPS E-13, TIPS Pesos E-6, TIPS Pesos E-7, TIPS Pesos E-8, TIPS Pesos E-9, TIPS Pesos E-10, TIPS Pesos E-11, TIPS Pesos E-12, TIPS Pesos E-13, TIPS Pesos E-14, TIPS Pesos E-15 y TIPS Pesos E-16.

Cuadro 4. Saldo y Porcentaje pendiente de Pago Títulos
(Cifras en MMM de pesos). Fuente: TC

Línea de Producto	Saldo emitido	Saldo actual	Participación	% por Amortizar
Hipotecario - Pesos	16.019	2.059	64,65%	12,9%
Hipotecario UVR	7.378	1.009	29,78%	8,3%
TECH	405	0	1,64%	0,0%
Libranza	328	76	1,33%	23,3%
Comercial- IPC	234	37	0,94%	15,8%
Vehículo	151	89	0,61%	59,0%
Inmobiliario	263	292	1,06%	
Total	24.779	3.564	100,00%	

Cuadro 5. Composición Títulos. (Cifras en MM de pesos). Fuente: TC

Emisión	Total A	B	MZ	C	TOTAL
U-1	38.763	58.984	20.421	2.681	120.849
U-2	92.755	30.412	5.778	3.802	132.747
U-3	237.654	14.631	13.830	5.434	271.549
U-4	202.650	36.080	4.665	2.991	246.386
U-5	211.194	21.440	2.382	2.859	237.875
Pesos N-1	-	-	151	1.165	1.316
Pesos N-2	-	-	-	0	0
Pesos N-3	-	-	4.664	1.841	6.506
Pesos N-4	-	2.529	9.344	1.869	13.742
Pesos N-5	-	11.458	9.712	1.937	23.108
Pesos N-6	-	6.822	11.040	1.845	19.708
Pesos N-7	-	20.680	16.305	4.076	41.061
Pesos N-8	-	11.442	3.014		14.456
Pesos N-9	24.074	54.617	3.676	2.483	84.849
Pesos N-10	0	45.572	5.299		50.871
Pesos N-11	13.821	47.723	7.342		68.886

Emisión	Total A	B	MZ	C	TOTAL
Pesos N-12	46.488	53.632			100.120
Pesos N-13	75.170	38.832			114.002
Pesos N-14	74.509	44.881	5.428		124.818
Pesos N-15	75.509	45.789	6.701	2.234	130.233
Pesos N-16	85.712	37.681	6.785	1.884	132.062
Pesos N-17	75.868	30.788	6.004	1.539	114.200
Pesos N-18	165.206	26.994	1.785	1.785	195.770
Pesos N-19	189.922	32.204	5.000	2.000	229.126
Pesos N-20	233.824	28.978	4.950	2.250	270.001
Pesos N-21	249.460	29.819			279.278
Pesos H-1	7.714	8.769			16.482
Pesos H-2	21.045	7.855			28.900
Pesos L-2	-	3.204			3.204
Pesos L-3	627	16.504		1.850	18.981
Pesos L-4	37.987	14.715		1.558	54.260
TIV V-1	34.148	13.000			47.148
TIV V-2	31.000	10.000		1.000	42.000
TER IPC R-1	7.777	29.238			37.014
TIN	292.462				292.462
TOTAL	**2.525.337**	**835.271**	**154.274**	**49.084**	**3.563.967**

4.1. Cartera Titularizada

Al cierre del año 2021 el activo de crédito titularizado está compuesto por cartera hipotecaria, cartera de consumo con descuento por libranza, cartera de vehículos y cartera comercial, a continuación, se detallan saldos y características generales.

Cartera Hipotecaria

El saldo de la cartera de las emisiones al cierre de diciembre de 2021 fue de $3,2 billones de pesos. Este saldo está representado en 74.313 créditos para vivienda individual, con un 77% del saldo de cartera en créditos No VIS y un 23% en cartera VIS.

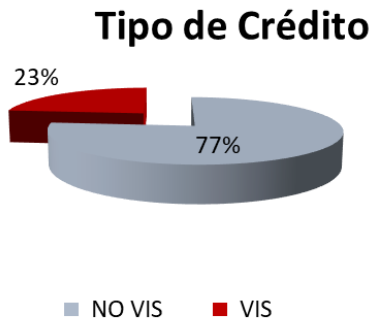


Gráfico 17. Distribución de la cartera por tipo de crédito
Fuente: Cálculos TC

Para el año 2021 existen 25 emisiones estructuradas con cartera hipotecaria con subsidio FRECH, con una participación del 20,20% sobre el saldo total de la cartera hipotecaria titularizada. Esta cobertura ofrecida por el gobierno nacional cubre un porcentaje de la tasa de interés pactada para los créditos. Los préstamos con cobertura FRECH mantienen un buen comportamiento.

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

Cuadro 6. Composición de Cartera por Tipo Fuente: TC
Saldos de Capital a Diciembre 31 de 2021 ($MM)

EMISION	UVR	%	PESOS	%	Total general	%
E-1	392	0%			392.48	0%
WR U-1	131.609	13%			131.609	4%
WR U-2	131.650	13%			131.650	4%
WR U-3	274.071	27%			274.071	8%
WR U-4	245.186	24%			245.186	7%
WR U-5	228.803	23%			228.803	7%
PESOS N.1			15.790	1%	15.790	0%
PESOS N-2			22.681	1%	22.681	1%
PESOS N-3			24.224	1%	24.224	1%
PESOS N-4			31.670	1%	31.670	1%
PESOS N.5			35.076	2%	35.076	1%
PESOS N--6			18.786	1%	18.786	1%
PESOS N.7			53.044	2%	53.044	2%
PESOS N..S			25.569	1%	25.569	1%
PESOS N.9			106.444	5%	106.444	3%
PESOS N.10			61.576	3%	61.576	2%
PESOS N.11			76.055	3%	76.055	2%
PESOS N.12			109.298	5%	109.298	3%
PESOS N.13			120.957	5%	120.957	4%
PESOS N.14			129.991	6%	129.991	4%
PESOS N.15			139.053	6%	139.053	4%
PESOS N.16			135.477	6%	135.477	4%
PESOS N.17			117.027	5%	117.027	4%
PESOS N.18			188.950	8%	188.950	6%
PESOS N.19			221.396	10%	221.396	7%
PESOS N.20			258.723	11%	258.723	8%
PESOS N.21			276.685	12%	276.685	8%
PESOS H.1			17.636	1%	17.636	1%
PESOS H.2			30.312	1%	30.312	1%
IECH E.1			47.553	2%	47.553	1%
IECH E-3			6.708	0%	6.708	0%
TOTAL	**1.011.712**	**100%**	**270.684**	**100%**	**3.282.396**	**100%**

En cuanto al perfil de riesgo en estas emisiones, la relación, saldo de capital del crédito sobre el valor de la garantía o LTV (por su sigla en Inglés–*Loan to Value*), se mantiene en niveles favorables, al cierre del año el 84,38% de la cartera registra una relación LTV inferior al 50%, el 14,82% mantiene una relación LTV entre el 50% y el 70%, y tan solo un 0,80% concentra una relación mayor al 70%.

Cuadro 7. Saldo de Cartera por LTV Emisiones TIPS Fuente: TC Saldos de Capital a diciembre 31 de 2021 ($MM)

Rango LTV	Saldo	%
0%-50%	2.724.032	84,38%
50%-70%	478.399	14,82%
>70%	25.703	0,80%
Total Cartera	**3.228.134**	**100%**

CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA

Al cierre del 2021 el saldo de cartera de consumo libranza originada por Compensar en las emisiones TIL Pesos L-2, L-3 y L-4 fue de 89 mil millones de pesos, representado por 12.894 créditos, cuya distribución de acuerdos operativos es de 72,08% con empresas privadas, 7,44% con empresas públicas, el 0,50% con empresas mixtas y un 19,98% no tienen acuerdo operativo, son Ex libranza.

El mecanismo de compras sucesivas definido para la emisión TIL Pesos L-4, permanece vigente hasta enero de 2022 de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de emisión.

CARTERA COMERCIAL

La emisión TER IPC R-1 finaliza el año 2021, con un saldo de cartera comercial de 38 mil millones de pesos, representado en 5 créditos de redescuento administrados por FINDETER.

CARTERA DE VEHÍCULOS

El saldo de la cartera de vehículos al cierre de diciembre de 2021 fue de $102 mil millones de pesos. Este saldo está representado en 4.815 créditos originados por Finanzauto, donde el 90,89% son vehículos particulares y el 9,11% corresponden a servicio Público.

El mecanismo de compras sucesivas para la emisión TIV Pesos V-1 está vigente hasta en el mes de octubre de 2022 y el mecanismo de compras sucesivas para la emisión TIV Pesos V-2 está vigente hasta febrero de 2024, de conformidad con lo definido en el prospecto y reglamento de cada emisión.

4.2. PREPAGOS DE LA CARTERA

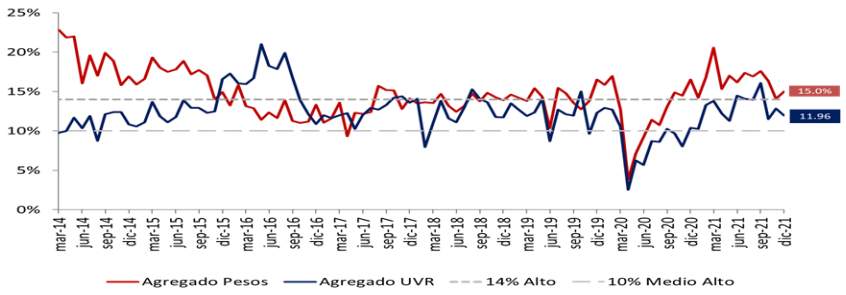
Se le denomina “Prepago” al pago total o parcial anticipado del saldo de capital de los créditos de las emisiones y en la cartera titularizada se mide a través de un índice anualizado (Valor prepago de capital respecto al capital de los créditos al inicio del periodo).

CARTERA HIPOTECARIA

El promedio de prepago para las emisiones denominadas en pesos de los últimos doce meses fue del 16,45%, superior al registrado durante el año inmediatamente anterior, que alcanzó el 12,2% debido a la disminución de recaudo generado por la pandemia.

La cartera denominada en UVR al igual que la cartera en pesos aumento el nivel de prepago, registrando para el 2021 un índice promedio en el año de 12,97%, comparado con el 8,9% del año inmediatamente anterior.

Gráfico 18. Índice de prepago anualizado para emisiones en PESOS y UVR. Fuente: TC

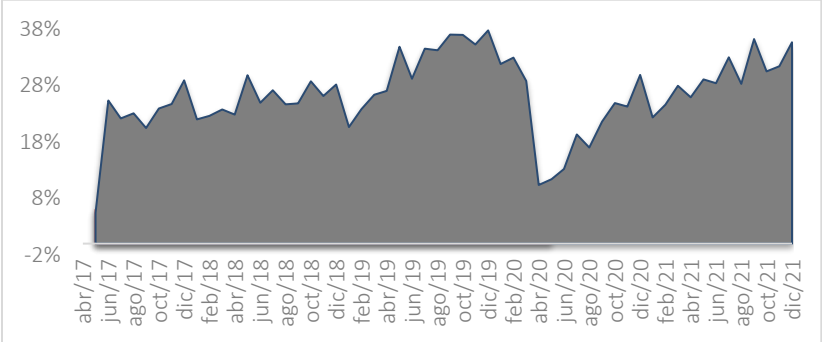


CARTERA DE CONSUMO LIBRANZA

Para la cartera de libranza el nivel de prepago promedio anualizado de los últimos doce meses es de 29,4%, superior en 730 puntos básicos al presentado durante el 2020, en su mayoría está dado por prepago total.

Para la emisión L4 se utilizó el mecanismo de compras sucesivas para mitigar el efecto del prepago en la duración de los títulos, al cierre se realizaron compras de cartera por valor de 29.516 millones de pesos.

Gráfico 19. Índice de prepago anualizado Libranza. Fuente: TC



CARTERA COMERCIAL

La cartera Comercial durante el 2021 no tuvo prepago, similar a la tendencia del año 2020

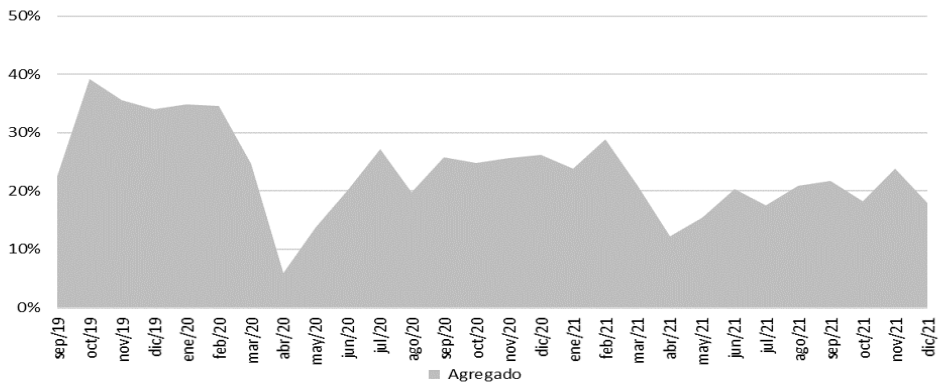
CARTERA VEHÍCULOS

Para la cartera de Vehículos el nivel promedio de prepago observado es del 19,25% en para el año 2021, inferior al registrado en el último año del 2020 cuyo índice fue del 23,22%. La

disminución del prepago corresponde a que si bien es cierto se ha mantenido el monto prepagado, los saldos de cartera no se reducen debido a las compras sucesivas.

Para las emisiones TIV1 y TIV2, con el fin de mitigar el efecto del prepago en la duración de los títulos al cierre se realizaron compras de cartera por valor de 60.186 millones de pesos.

Gráfico 20. Índice de prepago anualizado Vehículos. Fuente: TC



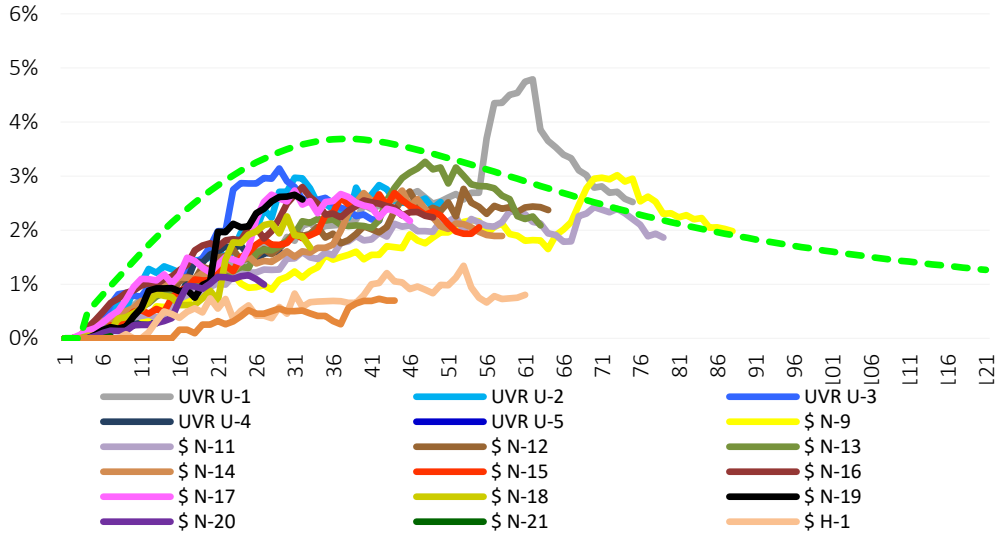
4.3. Pagos de la Cartera

4.3.1. Cartera Hipotecaria

La cartera titularizada al cierre de diciembre 2021 registra una mejora del 26,0% en los niveles de cartera vencida >120 días frente al mismo corte del año pasado, e inclusive 10,4% inferior respecto a la cartera vencida >120 registrada a diciembre 2019 previo a la pandemia. Lo anterior es resultado de la gestión proactiva de la labor de cobranza diferenciada según el nivel de riesgo que representa cada cliente, la utilización estratégica de múltiples canales de interacción con los deudores y sobre todo, el uso responsable de las herramientas de normalización provistas en el Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD), Circulares Externas 022 de 2020 y 014 de 2021 de la SFC, como a la calidad en la estructuración de los arreglos de los créditos realizados, situación que ha permitido para el portafolio titularizado, una recuperación más acelerada frente a la observada en la cartera no titularizada perteneciente al sector.

El gráfico presentado a continuación refleja en el portafolio titularizado, la disminución de los niveles de mora superior a 120 días, impacto generado por la emergencia sanitaria COVID-19, como también, el buen desempeño frente a los niveles proyectados en el escenario de máximo deterioro para cada mes de vigencia de las emisiones, tanto en Pesos como en UVR, resaltando el excelente comportamiento de la cartera titularizada en el año 2021.

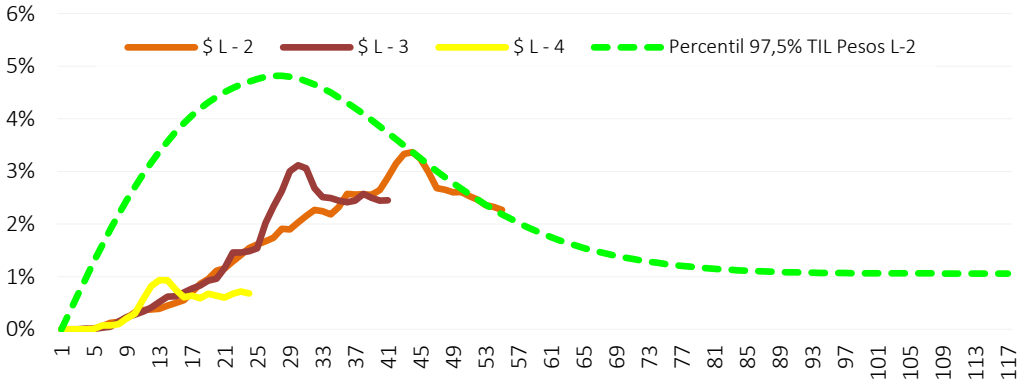
Gráfico 21. Escenario de referencia cosechas Mora>120 días – Emisiones PESOS y UVR Fuente: TC



4.3.2. Cartera Consumo Libranza

El portafolio titularizado de cartera consumo libranza al cierre del año 2021, registró buen comportamiento de pago, teniendo en cuenta la coyuntura económica generada por la emergencia sanitaria COVID -19, permitiendo que los niveles de deterioro de la cartera con mora superior a 90 días, se disminuyera para cada una de las emisiones, lejos de afectar el pago de capital de los títulos asociados.

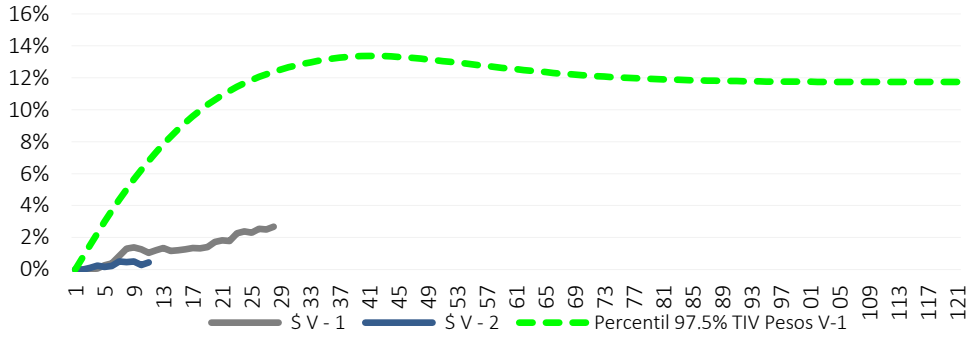
Gráfico 22. Evolución de la Mora>90 días TIL Pesos sobre saldo a la fecha de emisión - Con recuperación. Fuente: TC



4.3.3. Cartera consumo vehículo

El portafolio titularizado de cartera consumo vehículo, al cierre del año 2021, registró un excelente comportamiento de pago teniendo en cuenta la coyuntura económica generada por la emergencia sanitaria COVID -19, permitiendo que los niveles de deterioro se mantuvieran por debajo de los mínimos esperados de mora, lejos de afectar el pago de capital de los títulos asociados.

Gráfico 23. Evolución de la Mora>90 días TIV Pesos sobre saldo a la fecha de emisión - Con recuperación. Fuente: TC



4.3.4. Cartera Comercial

El portafolio titularizado de cartera comercial, al cierre del año 2021, registró niveles óptimos de comportamiento TER R-1.

Cuadro 8. MORA TER R-1
Fuente: TC
($Millones)

Rango de Mora TER R-1		
Rango de Mora	No. Créditos	Saldo
Al día	5	38.132
De 31 a 60	-	-
De 61 a 90	-	-
De 91 a 120	-	-
Más de 120	-	-
Total	5	38.132

4.4. Bienes Recibidos en Pago

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

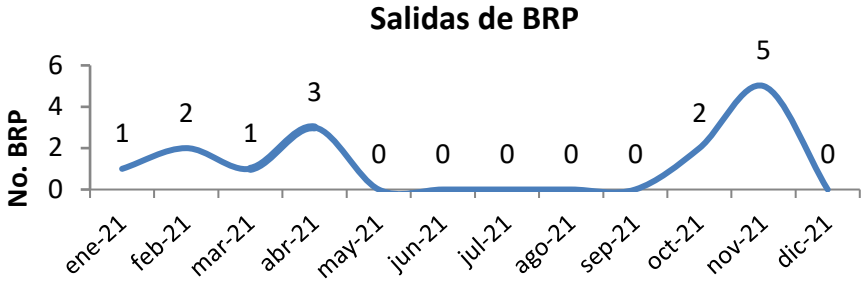
Al cierre del año 2021, la Titularizadora presenta un inventario de dieciocho inmuebles (16) con un valor en libros de $2.431 millones de pesos distribuidos por emisión.

Cuadro 9. BRP por Emisiones ($Millones). Fuente: TC

EMISIÓN	CANTIDAD DE BRP	VALOR
PESOS N-2	1	102
PESOS N-3	2	341
PESOS N-4	1	180
PESOS N-6	1	372
PESOS N-7	2	196
PESOS N-9	4	533
PESOS N-5	3	250
PESOS N-10	1	125
PESOS N-16	1	332
Total	16	2.431

La comercialización del portafolio de Bienes Recibidos en Pago, registró un comportamiento dinámico, en el año se vendieron 14 inmuebles.

Gráfico 24. Comportamiento de Comercialización BRP- Salidas BRP 2021 Fuente: TC



4.5. Administradores de Cartera Titularizada

4.5.1. Administradores de Cartera Hipotecaria Titularizada

La distribución de la cartera por Administradores para las emisiones Hipotecarias a diciembre de 2021 fue la siguiente:

Cuadro 10. Administradores de cartera Hipotecaria. Fuente: TC

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS	%CAPITAL
BANCO DAVIVIENDA	1.789.620	37.823	55%
BANCO CAJA SOCIAL	589.481	16.786	18%
BANCOLOMBIA	481.533	8.245	15%
FONDO NACIONAL DEL AHORRO	227.829	7.783	7%
BBVA COLOMBIA	67.445	1.558	2%
CONFIAR - Cooperativa Financiera	47.948	1.868	1%
ITAU CORPBANCA COLOMBIA	24.064	246	1%
BANCO COLPATRIA	215	4	0%
Total general	**3.228.134**	**74.313**	**100%**

*Cifras en millones de pesos

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

4.5.2. Administradores de Cartera consumo libranza Titularizada

Al cierre de diciembre de 2021 la cartera para las emisiones Consumo Libranza fue la siguiente:

Cuadro 11. Administradores de cartera Consumo Libranza. Fuente: TC

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS	%CAPITAL
COMPENSAR	89.465	12.894	100%

*Cifras en millones de pesos

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

4.5.3. ADMINISTRADORES DE CARTERA COMERCIAL TITULARIZADA

El desempeño y gestión del Administrador de la cartera de Comercial "FINDETER" se mantiene dentro de los estándares y niveles establecidos al momento de su certificación en el año 2017, lo anterior con base en los resultados del proceso de recertificación y los indicadores de desempeño definidos para los procesos de administración de cartera.

4.5.4. ADMINISTRADORES DE CARTERA VEHÍCULOS TITULARIZADA

La Administración de la cartera Titularizada realizada por "FINANZAUTO" cumple los estándares definidos de gestión según el desempeño de los indicadores y se encuentra en los niveles establecidos al momento de su certificación inicial.

Al cierre de diciembre de 2021 la cartera para las emisiones de vehículos fue la siguiente:

Cuadro 12. Administradores de cartera vehículos titularizada. Fuente: TC

ADMINISTRADOR	CAPITAL *	CANTIDAD CREDITOS	%CAPITAL
FINANZAUTO	101.967	4.815	100%

*Cifras en millones de pesos

4.6. PROCESOS INTERNOS DE ADMINISTRACIÓN MAESTRA

Durante el año se adelantaron las actividades de revisión a los procesos de monitoreo y control de la gestión realizada por las entidades administradoras, logrando algunas mejoras en los estándares de administración que no llegan a afectar la operación de forma material. Se cumplió con el proceso de medición a través de los indicadores externos e internos y en ese sentido podemos afirmar que se fortalece la administración maestra de emisiones en general y el control que adelanta la Titularizadora

4.6.1. APOYO AL SECTOR HIPOTECARIO

Durante el 2021 la Titularizadora Colombiana mantuvo su estrategia de generación de valor agregado al sector hipotecario en temas relacionados con la estandarización de procesos y la identificación de mejores prácticas en los siguientes temas:

- **Cobranza Administrativa y Jurídica:** Evento de reconocimiento a la gestión de cobranza, otorgando un distintivo a las entidades administradoras de cartera titularizada, que, por su gestión, se destacaron en los resultados del año inmediatamente anterior. Espacio en el cual se compartieron experiencias y las mejores prácticas de recuperación en el cobro administrativo y jurídico, que dieron lugar a destacarse en los resultados de gestión de cobro para la cartera titularizada.

5. TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA

5.1. COMPOSICIÓN Y DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO

El portafolio actual de activos está compuesto por 99 inmuebles distribuidos en 21 ciudades y municipios de Colombia, por un valor de 446.528 millones COP.

En el prospecto se establecen límites de concentración según industria, ubicación geográfica, número de arrendatarios, tipo de propiedad y valor mínimo de inversión; orientados a mitigar contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos.

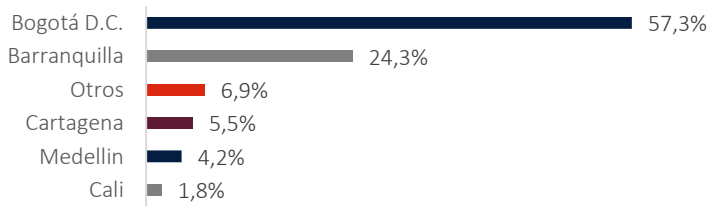
El portafolio inmobiliario actual cumple con los límites geográficos y tipo de activos. Igualmente, el programa tiene 5 años (modificado el plazo de 3 a 5 años mediante la asamblea del 2020) para alcanzar con los límites por concentración y sector de arrendatario; lo cual se está logrando mediante las adquisiciones del tramo 2 y las adquisiciones que harán parte del tramo 3.

Las adquisiciones realizadas en el 2021 fueron las siguientes:

Cuadro 13. Adquisiciones. Fuente: TC

Portafolio	Inmueble	Localización	Ciudad	Tipo	Avalúo
Jamar	Cendis Lote San José 1 - B3	Banda sur de la Cordialidad a 2 kms de la circunvalar	Barranquilla	Bodega	$72.126.718.000
Zona Franca Bogotá	Bodegas 1-5 Mz 9	Cra. 106 # 15a - 25	Bogotá D.C.	Bodega	$33.068.320.000
	Bodegas 6-7. 25-26 Mz 9				
	Bodega 2 Mz 4				
Zona Franca La Candelaria	Bodegas 1 &2 Mz P	Km 9 vía Mamonal	Cartagena	Bodega	$8.933.068.131
Spring Step	CC Portal 80 Lc 40-44	Trans. 100 A # 80 A - 20	Bogotá D.C.	Local comercial	$2.493.000.000
	CC Unicentro de Occidente Lc 104. 106-107 Dp 46-47	Cra. 111C # 86 - 05			$3.403.000.000
	CC Hayuelos Lc 166a. 166B	Calle 20 # 82 - 52			$3.333.000.000
	CC Centro Mayor Lc 1132	Calle 38 A Sur # 34D– 51			$5.469.000.000
Ventura Terreros II	Local 1-35	Cra. 1 # 38 - 53	Soacha	Local comercial	$ 808.328.726
	Local 2-66				$539.829.906
	Local 2-67				$664.701.368

Gráfico 25. Distribución Geográfica (% Vr. Activos). Fuente: TC

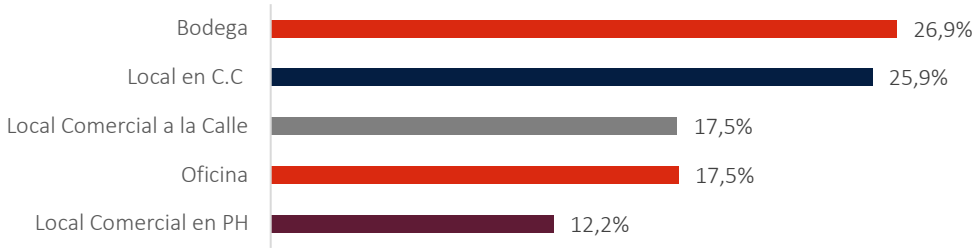


Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Manizales, Santa Marta.

LÍMITES DE CONCENTRACIÓN SEGÚN PROSPECTO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN:

a. Para Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica.
b. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes: no podrá ser superior al 50% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
c. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes: no podrá ser superior al 30% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
d. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes: no podrá ser superior al 20% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
e. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes: no podrá ser superior al 15% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

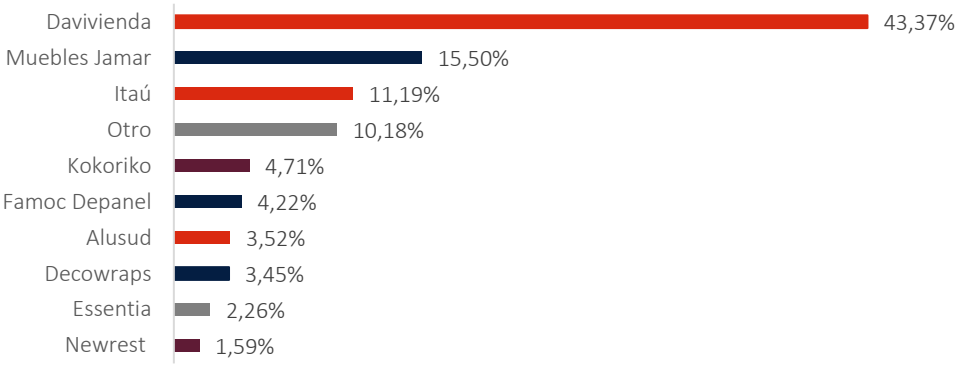
Gráfico 26. Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos). Fuente: TC



LÍMITES DE CONCENTRACIÓN SEGÚN PROSPECTO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN:

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de estos no podrá superar 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

Gráfico 27. Distribución por Arrendatario (% Ingresos). Fuente: TC

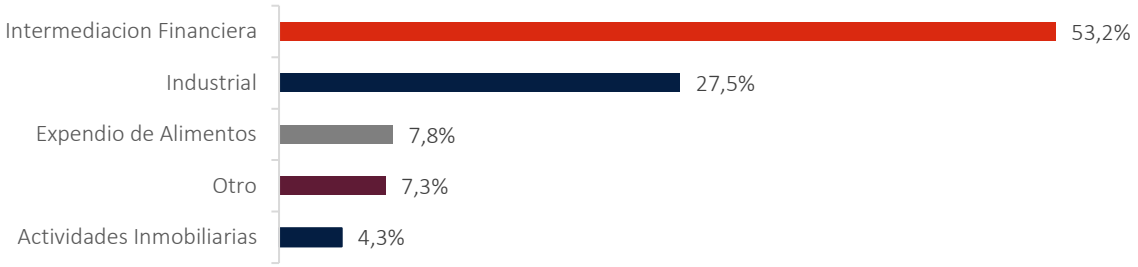


Otros: Riss Tong, Archis, Tostado, Colsubsidio, Crepes&Waffles, KFC, Shikoko, Newrest, Decowraps, SaviaSalud, AV Villas, Miniso, Open English.

- LÍMITES DE CONCENTRACIÓN SEGÚN PROSPECTO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN:

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más del 30% de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

Gráfico 28. Distribución por sector económico (% Vr. Activos). Fuente: TC



Otros: Grandes Superficies, salud y Actividades Inmobiliarias.

- LÍMITES DE CONCENTRACIÓN SEGÚN PROSPECTO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN:

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

5.1.1. CALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ACTIVOS DEL TERCER TRAMO

Los activos adquiridos en el 2021 y que harán parte de tercer tramo, cumplen con las Políticas de Inversión del vehículo tanto por su uso (comercial e industrial) como por el perfil de arrendatarios que componen el portafolio.

El portafolio actual tiene una ocupación económica del 98,55%, con un ponderado de los contratos de 5,8 años.

5.2. GESTIÓN DE NEGOCIOS

Durante el año 2021 se recibieron 72 oportunidades de negocios inmobiliarios que fueron evaluadas por la Gerencia Inmobiliaria y el Gestor Inmobiliario. De este número, 37 oportunidades de negocio fueron presentadas al Comité Interno en el cual participa la Presidencia de la Titularizadora. Dicho Comité seleccionó 30 activos para presentar al Comité Asesor y este a su vez recomendó 9 negocios inmobiliarios a la Junta Directiva para adquisición.

La Junta Directiva aprobó el inicio de Debida Diligencia y negociación de condiciones de 5 negocios, de los cuales 3 han sido adquiridos en el año 2021. Los 2 negocios restantes, se encuentran en debida diligencia y se espera cerrarlos en el primer semestre de 2022.

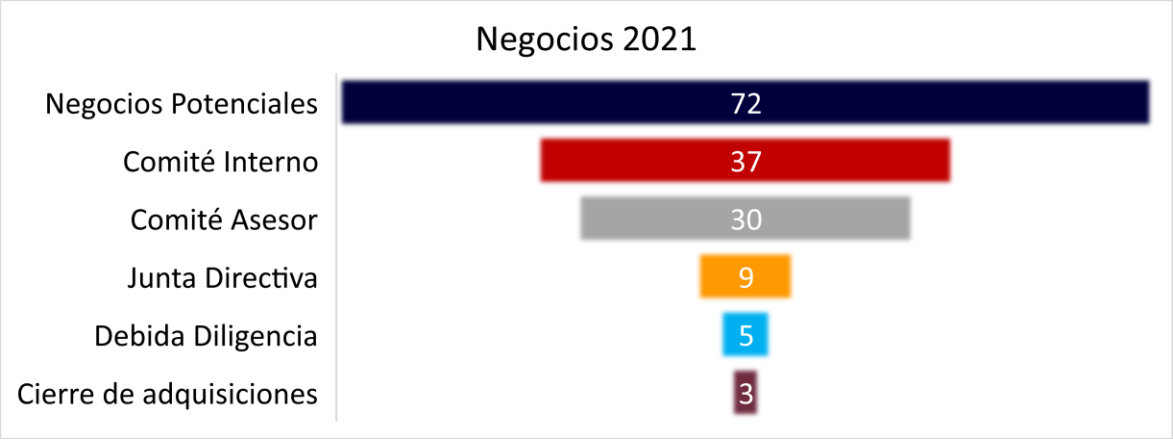
Frente al 2020 hubo un incremento del 71% en el número de negocios analizado debido a la reactivación económica. No obstante, algunas adquisiciones se han limitado, debido al endeudamiento que presenta actualmente el vehículo (33%), teniendo tan solo un 7% para futuras adquisiciones. Una vez se realice la tercera emisión, la Universalidad contará con una capacidad de endeudamiento superior que permitirá hacer el cierre de los negocios en curso.

Cuadro 14. Fuente: TC

	Total 2021				
	Total	Comercio	Oficinas	Bodegas	Mixto*
Negocios Potenciales	72	19	12	37	4
Comité Interno	37	10	3	21	3
Comité Asesor	30	9	2	16	3
Junta Directiva	9	3	0	5	1
Debida Diligencia	5	2	0	3	0
Cierre de adquisiciones	3	1	0	2	0

** Mixto: Negocios inmobiliarios, compuestos por un portafolio de activos que cuentan con más de un tipo de inmueble.*

Gráfico 29. Negocios. Fuente: TC



5.3. Rentabilidad

5.3.1. Rentabilidad del título

El valor del título para el inversionista al 31 de diciembre de 2021 alcanzaba los $5.559.585 en comparación a los $5.257.332 con los que inicio el año, indicando así un aumento del 5,75%. Para el año 2021, la rentabilidad de la Universalidad, incluyendo los rendimientos distribuidos, fue de 12,6% EA, compuesta en un 41% por valorización y en un 59% por flujo de caja. Vale la pena anotar que la rentabilidad desde el inicio de la Universalidad y hasta el 31 de diciembre de 2021 fue de 9,5% EA, compuesta en un 29,3% por valorización y un 70,7% por flujo de caja.

Los siguientes gráficos evidencian el comportamiento de la rentabilidad para el año 2021 y su composición:

Gráfico 30. Rentabilidad. Fuente: TC

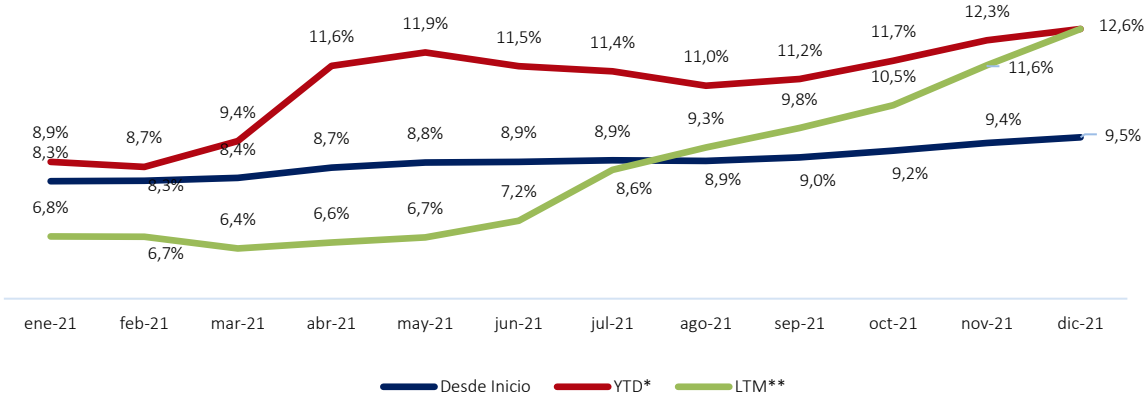
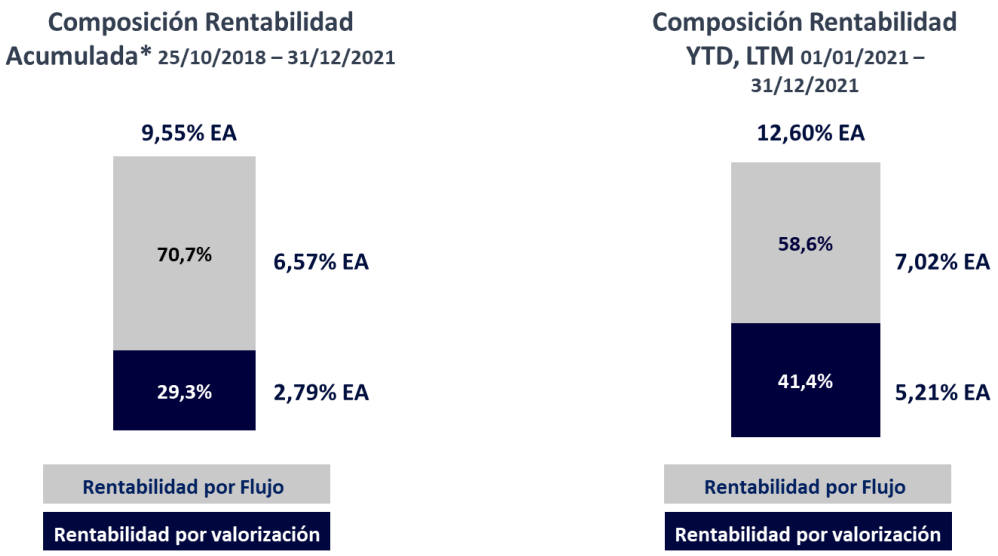


Gráfico 31. Composición Rentabilidad. Fuente: TC



5.4. Comportamiento Mercado Secundario

En el año 2021 se negociaron a través del sistema de la Bolsa de Valores de Colombia un total de $10.549 millones de pesos en 110 operaciones. El monto promedio mensual fue de $879 millones con 9,2 operaciones promedio al mes. El monto promedio diario fue de $43 millones. El título se negoció el 23% de días hábiles bursátiles.

El precio promedio ponderado de los títulos en 2021 fue de 94,5%, y las operaciones se realizaron con descuento respecto al valor patrimonial del título, al igual que otros títulos de participación, por las condiciones del mercado.

Con la expedición de la circular 006 de la SFC, se les exigió a las entidades obligadas a valorar a precios de mercado tomar el precio de valoración publicado por los valoradores de precio a partir del 1 de junio de 2021, de acuerdo con metodologías no objetadas por la misma Superintendencia. Estas metodologías tienen en cuenta las operaciones que superen filtros de monto que se definen a partir de las operaciones del instrumento con los parámetros establecidos por cada proveedor. En caso de no se presenten operaciones, se revierte de manera paulatina al valor patrimonial del título según el parámetro que tenga cada proveedor.

El vehículo cerró a 31 de diciembre con 502 inversionistas, siendo los segmentos más representativos por monto las Aseguradoras y Capitalizadoras con 32,8%, Administradoras de Fondos de Pensiones con 22,1%, Sector Real con 15,6% y Personas Naturales 13,5%. Por su parte, los tres sectores más representativos por número de inversionistas son: Persona Natural (68,7%), Sector Real (24,1%) y Fondos Mutuos (2%).

Gráfico 32. Composición inversionistas por monto. Fuente: TC

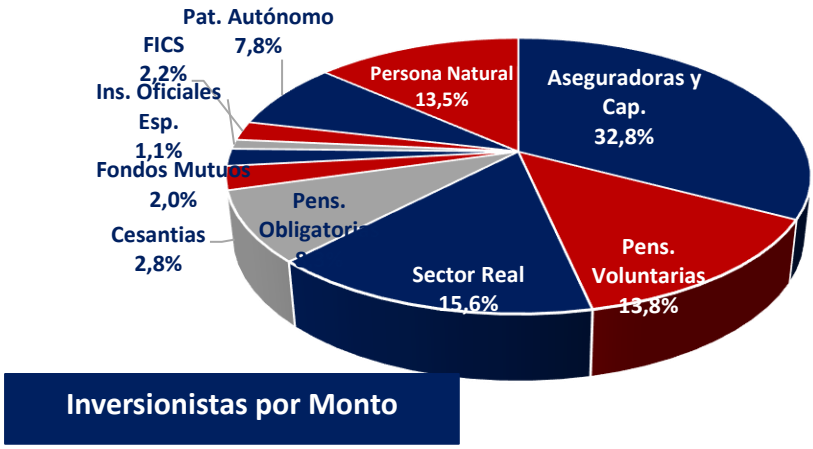
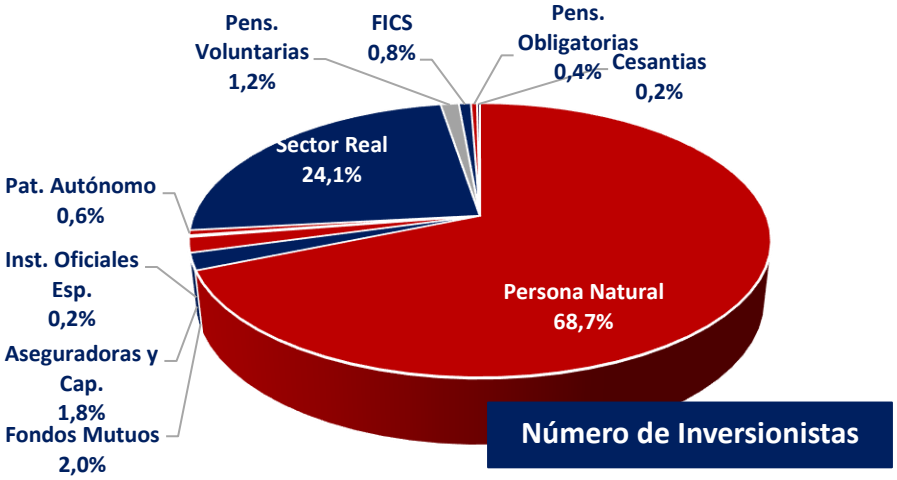


Gráfico 33. Composición número de inversionistas. Fuente: TC



6. Otros Proyectos

6.1. Nuevos Originadores

6.1.1. Leasing Habitacional Originadores Bancarios

Durante el año 2021 se termina el desarrollo del producto, determinando las bases para la ejecución de la estructura financiera, jurídica y operativa. Se trabaja en el análisis del portafolio de contratos de Leasing Habitacional de una de las entidades más importantes en el mercado y se realizan acercamientos con 2 entidades más, interesadas en participar en el proceso de titularización. Para el año 2022 las expectativas de concretar una emisión de Leasing Habitacional son bastante altas considerando el cierre del diseño del producto y los bancos originadores interesados en el proceso.

6.1.2. Cartera Hipotecaria Originadores no Bancarios

Tuvimos un avance muy importante en el desarrollo del análisis financiero y el proceso de certificación como originador/administrador de tres entidades originadoras de cartera hipotecaria, de las cuales una se encuentra completamente lista para realizar un proceso de titularización y con las dos restantes se están desarrollando pruebas de generación y transmisión de información para el proceso de administración maestra, las cuales esperamos culminar durante el primer trimestre de 2022.

El desarrollo de la emisión dependerá de las condiciones de mercado, sin embargo, durante el último trimestre de 2021 en Titularizadora aprobamos la herramienta de compra de cartera anticipada para titularizar la cual se presentó a los originadores, con dos propósitos: i. Generar masa crítica para realizar un proceso de titularización y ii. tener el portafolio de créditos completamente listo para realizar una emisión cuando el mercado cuente con las condiciones idóneas.

6.1.3. Cartera de Vehículos Originadores Bancarios y No Bancarios

En el primer bimestre de 2021 se llevó a cabo la segunda emisión de títulos TIV V-2 por valor de $50.095m, cuyo activo subyacente es cartera de vehículos originada por Finanzauto.

Durante el año se realizaron acercamientos con diferentes originadores de primer nivel para realizar un proceso de titularización de esta cartera con entidades financieras. Al cierre del 2021 se concreta el interés de una de las entidades más importantes en este segmento de mercado, con quien se inició el proceso de análisis para estructurar el desarrollo de una emisión durante 2022.

6.1.4. Cartera de Vehículos Originadores No Bancarios

Durante el año 2021 se avanzó en el desarrollo de la estructura financiera, jurídica y operativa para desarrollar procesos de titularización de cartera de libranza otorgada por originadores bancarios. Fue certificado uno de los Bancos con mayor participación en el segmento de mercado con el cual la Titularizadora espera realizar durante el 2022 un proceso de emisión de cartera de libranza. Continuaremos durante este año con la vinculación de nuevos originadores de primer nivel con el fin de fortalecer el desarrollo del producto, el cual al cierre de 2021 cuenta con 4 emisiones realizadas.

6.1.5. Créditos de Infraestructura

La Titularizadora durante el año 2021, enfocó sus esfuerzos en estudiar diferentes alternativas y participantes del mercado para dar continuidad al trabajo iniciado en años anteriores. Como resultado de este proceso, vinculamos un nuevo aliado estratégico con el cual iniciamos los análisis para la estructuración de un proceso de titularización. Durante el 2022 continuaremos con el desarrollo de las actividades que realizar una emisión respaldada en cartera de infraestructura para proyectos 4G.

6.2. Titularizadora Dominicana

En el año 2021 se adelantó la revisión de la factibilidad de la segunda emisión Hipotecaria en República Dominica por un valor cercano a los US$20 millones, esta emisión se estructuró con base en la primera experiencia obtenida con la emisión TDH1 y se cuenta contó con la venta de cartera de préstamos hipotecarios por parte del Banco Hipotecario Dominicano – BHD Leon y la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos- ALNAP, entidades certificadas como originadores y administradores de cartera titularizada y quienes realizaron una adecuada gestión de administración maestra con la sociedad Titularizadora Dominicana S.A durante el 2021utilizando el software HITOS. No obstante estar listos, fue necesario planificarla para el primer trimestre del año 2022 por la revisión entre los participantes y el regulador del tratamiento de los alivios 2020 en los préstamos adquiridos. Para el cierre del año 2021 la Titularizadora Colombiana S.A se mantiene como accionista de esta sociedad en República Dominicana.

7. ADMINISTRACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

7.1. RECURSOS HUMANOS

Desde el 16 de marzo de 2020 a raíz de la declaratoria de emergencia en salud por pandemia del Covid 19, se implementó la modalidad de trabajo en casa para el 100% de los empleados. Nuestros esfuerzos se concentraron en el acompañamiento de los funcionarios y sus familias para garantizar la adopción de buenas prácticas en la salud de todos: prevención de la Covid 19, autocuidado, ejercicios para la salud y ergonomía del trabajo en casa, acompañamiento psicológico y monitoreo semanal y permanente del entorno laboral, del hogar y la salud. En compañía de la ARL los programas se llevaron con éxito y cubrieron el 100% de los funcionarios. Se realizó además la adecuación de las oficinas con la implementación de todas las medidas de bioseguridad para garantizar el trabajo presencial en óptimas condiciones de bioseguridad. Se inició el retorno progresivo al trabajo presencial desde el mes de octubre del 2021, teniendo como principio el cuidado y autocuidado del personal, aforo de los espacios, asegurar la continuidad de negocio y una permanente evaluación del comportamiento de la pandemia y las buenas prácticas que se han implementado en el sector financiero.

Continuamos con el desarrollo de la sostenibilidad empresarial con base en la transformación digital, actualización y fortalecimiento de la productividad, el equilibrio vida personal – laboral, la gestión por proyectos, y la innovación a la luz de las nuevas tendencias. Durante 2021 para el fortalecimiento de la cultura organizacional, nos enfocamos en la capacitación e implementación de procesos digitales y la formulación del proyecto HITOS + aplicativo *core* del negocio. Se fomentó la participación del personal en programas de formación *on line,* el acompañamiento de los jefes en el sistema de gestión del desempeño se intensificó y desarrollamos programas virtuales para los empleados y para sus familias.

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

7.2. GESTIÓN DE CALIDAD

7.2.1. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD - ADMINISTRACIÓN MAESTRA DE EMISIONES

El Sistema de Gestión de la Calidad (SGC) de la compañía, es una herramienta de gestión que nos permite enfocar los esfuerzos hacia la búsqueda de la excelencia mediante el mejoramiento continuo de la organización, soportado en la estandarización y optimización de los procesos y procedimientos y el enfoque a nuestras partes interesadas.

En la auditoría externa realizada el por ICONTEC el pasado 21 de septiembre 2021 el proceso de Administración maestra de emisiones Hipotecarias fue recertificado bajo la norma ISO 9001, resaltando del mismo las siguientes fortalezas:

- La diversificación de servicios, porque busca ofrecer al sector financiero soluciones innovadoras, generadas a través de la constante investigación de mercados.

- Las fases de la planeación estratégica, porque se basa en un análisis del contexto y estudio de mercados a nivel internacional con el fin de identificar oportunidades de cambio en la estrategia de la organización.

- El enfoque a la mejora, que ayuda a la optimización de procesos y a la innovación.

Durante el año 2022 nuestros objetivos primordiales son continuar por el mejoramiento continuo, capacitar a todo el personal en la importancia de incorporar los estándares de calidad en todos los procesos y por supuesto lograr la recertificación estimada para el mes de septiembre.

8. TECNOLOGÍA

8.1. SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD

La gestión de seguridad de la información y ciberseguridad en el año 2021 se desarrolló dando continuidad a los controles tomados teniendo en cuenta los esquemas de alternancia entre casa y oficina, así mismo, en busca del fortalecimiento de nuestra seguridad y encauzados a la disponibilidad, integridad y confidencialidad de la información, se puede resaltar:

8.1.1. REVISIONES DE SEGURIDAD

DURANTE EL AÑO REALIZAMOS LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- Ethical hacking: se ejecutó una prueba en noviembre - diciembre 2021, al total de los servidores de la compañía, al centro alterno de operación en la nube, a los equipos de comunicaciones Core de la oficina de la Titularizadora y a la página web, que genera un plan de mitigación durante el primer semestre del año 2022.

- Se realizó el simulacro de Ciberataque a la página web de la compañía el cual permitió evaluar el impacto, el procedimiento y tiempos de recuperación. Los resultados permitieron identificar oportunidades de mejora en el proceso.

- Se realizó la revisión de los procesos y su definición en el BIA por parte de los dueños de procesos.

- Se revisaron contratos de servicios, y se firmaron con proveedores críticos los contratos que plasman las cláusulas orientadas a proteger la seguridad de la información y ciberseguridad.

- Durante el año permanentemente se hizo el análisis de los requerimientos e incidentes presentados, que fueron gestionados y presentados para su evaluación en los comités semestrales de seguridad de la información y ciberseguridad. No registramos ningún incidente relacionado con seguridad de la información y ciberseguridad que se hubiese materializado.

8.1.2. CAPACITACIÓN A LOS COLABORADORES EN SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD

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

8.1.3. Implementación, actualización y fortalecimiento de controles

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

8.1.4. Protección perimetral

Se fortalecieron las políticas configuradas en el firewall y el control del tráfico entre los diferentes segmentos de red.

8.1.5. Cumplimiento normativo

Continuamos fortaleciendo los controles emitidos por la Superfinanciera en las circulares externas 007 y 008 de 2018 de Ciberseguridad y se implementaron los estándares de seguridad en cuanto a incidentes de seguridad incluidos en la circular externa 033 del 17 de noviembre de 2020.

8.2. Desarrollo y evolución tecnológica

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

- Las adecuaciones del nuevo centro de datos y cuarto eléctrico de nuestra nueva oficina, fortaleciendo las condiciones de suplencia eléctrica en caso de indisponibilidad del fluido eléctrico.

- El mantenimiento y adecuación del sistema de detección y extensión de incendios y el respaldo de los aires acondicionados del centro de datos.

- La migración de la infraestructura de centro de datos que aloja los principales servicios de tecnología.

- La migración de la intranet a la plataforma de SharePoint online para estimular el uso de las herramientas de colaboración en la cultura de la organización.

- La automatizaron y digitalización de procesos de RRHH y registro de proveedores con el uso de la plataforma de colaboración.

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

9. ASPECTOS LEGALES Y DE REGULACIÓN

9.1. ASPECTOS REGULATORIOS

- **Prórroga declaración de emergencia sanitaria y económica, social, ecológica y ambiental**

El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogó mediante las Resoluciones 222, 738, 1315 y 1913 de 2021, la Emergencia Sanitaria declarada mediante la Resolución 385 de 2020. Si bien esta ampliación se extiende hasta el 28 de febrero de 2022, se ha dejado claro que podrá finalizar antes de la fecha indicada siempre que dejen de persistir las causas que dieron origen a la declaratoria de emergencia sanitaria.

- **Programa de Acompañamiento a Deudores (PAD)**

Como desarrollo de las medidas previamente señaladas, la Superintendencia Financiera de Colombia (Superfinanciera) implementó el Programa de Acompañamiento a Deudores -PAD- a través de la Circular Externa 022/20, por medio del cual se redefinieron las condiciones de las obligaciones titularizadas de aquellos deudores que se vieron afectados por la crisis actual como complemento de las Circulares Externas 007 y 014 de marzo de 2020, a través de las cuales se permitió que los establecimientos de crédito establecieran periodos de gracia para el pago de las obligaciones de aquellos deudores afectados. Los efectos del PAD fueron prorrogados hasta el 30 de junio de 2021 a través de la Circular Externa 039 de 2020 y, posteriormente, hasta el 31 de agosto de 2021 mediante la Circular Externa 012 de 2021 fecha en la cual el Programa culminó su vigencia.

Sobre el particular, es de destacar que la Compañía actuó bajo el marco de las Circulares Externas descritas previamente y que el comportamiento de las carteras titularizadas fue muy positivo desde el punto de vista de indicadores como recaudo, cumplimiento y niveles de mora. El buen comportamiento de las carteras permitió evidenciar la fortaleza de las estructuras de las Universalidades y la calidad de las carteras que hacen parte de los procesos de titularización adelantados por la Compañía.

- **Régimen de revelación de información por parte de los emisores de valores**

De otra parte, en el mes de febrero de 2021, se expidió del Decreto 151 de 2021 en virtud del cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 relacionado con el régimen de revelación de información por parte de los emisores de valores. Dicho decreto tiene su fundamento en la necesidad que el mercado de valores esté provisto de una información oportuna, completa, precisa y exacta. Particularmente, además de los cambios en los sistemas de compensación y liquidación de valores, este decreto entra

a modificar el régimen de revelación de información de los emisores de valores en cuanto a información periódica (capítulo 2) e información relevante (capítulo 3). Frente a esta última, se incluye en la regulación un listado de los eventos que constituyen información relevante y que, por tanto, se deben publicar de manera permanente, estableciendo un contenido mínimo de la información a revelar. De igual manera, el Decreto en mención determina aquellos eventos en que los patrimonios autónomos, fondos de inversión colectiva y esquemas de titularización, deberán revelar información al mercado de valores. Finalmente, si bien el Decreto rige a partir de su publicación, en el mismo se prevé un régimen de transición de máximo dos años para su cumplimiento. Asimismo, la Superintendencia Financiera cuenta con un término para impartir las instrucciones sobre el particular que se vence en febrero de 2022.

Reforma Tributaria

Por su parte, el 14 de febrero de 2021 se sancionó la Ley de Inversión Social, Ley 2155 del 2021, mediante la cual el Gobierno Nacional introdujo cambios importantes en materia tributaria para el país. Entre los aspectos más relevantes, la reforma tributaria modifica la tarifa general del impuesto sobre la renta de las personas jurídicas, ya que a partir del año 2022 esta será del 35%, además, el sector financiero tendrá una sobretasa en el impuesto de renta de tres puntos porcentuales quedando en 38% hasta el año 2025, estos puntos adicionales únicamente son aplicables a las personas jurídicas que tengan una renta gravable igual o superior a 120.000 UVT. Igualmente, la reforma recorta el gasto público, autoriza diversos subsidios para la población y establece medidas para la reactivación económica, entre ellas, la ampliación de la vigencia temporal del programa de apoyo al empleo formal -PAEF- hasta diciembre del 2021, el incentivo a la creación de nuevos empleos y un aporte estatal a las empresas afectadas por el paro nacional para el pago de obligaciones laborales de mayo y junio del año 2021.

Aspectos corporativos

En lo que se refiere al aspecto corporativo, se ha continuado con la aplicación de los Decretos 398 y 434 de 2020, a través de los cuales se reglamentó lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados, para efectos de mitigar la propagación del Covid-19, normas que fueron tenidas en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos durante el año 2021. Posteriormente, se expidió el Decreto 176 de 2021, el cual consignó las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social de personas jurídicas que en virtud de lo señalado en el parágrafo transitorio del artículo 6 de la Ley 2069 de 2020 se reúnan durante el año 2021 permitiendo que dichas sociedades escogieran si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta.

- **Renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN**

En el mes de septiembre del año 2020, la Unidad de Regulación Financiera (URF) publicó el Decreto 1235 por medio del cual se modificó el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las reglas para la emisión en el mercado de valores. Por medio del artículo 20 se amplió el plazo de los programas de emisión y colocación que pasaron de tres (3) a cinco (5) años. Así las cosas, y en el marco de la anterior disposición, mediante Oficio N° 2021161203-012-000 del nueve (9) de septiembre de 2021, la Superintendencia Financiera autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública de los Títulos que hacen parte del Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN por un plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha del oficio emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Valoración de títulos de participación emitidos en el Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN**

Mediante la Circular Externa 006 del 29 de marzo de 2021, la Superintendencia Financiera de Colombia, impartió instrucciones relacionadas con los procesos de emisión y valoración de títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. Sobre el particular, a partir de la entrada en vigor de esta disposición los títulos de participación emitidos en el Programa de Emisión y Colocación de los Títulos Inmobiliarios TIN, pasaron a ser valorados a precio de mercado y no valorados a valor patrimonial como venían siendo valorados bajo la reglamentación anterior.

- **Panorama regulatorio**

Finalmente, es importante mencionar que en el mes de octubre de 2020 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público compartió la Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero, dentro de la cual se formularon los objetivos del Gobierno Nacional para el desarrollo del sistema financiero para el periodo 2020-2025. Bajo el marco anterior, es pertinente comentar que en la actualidad se encuentra en trámite en el Congreso de la República el Proyecto de Ley 413 de 2021 “Por el cual se dictan normas relacionadas con el sistema de pagos, el mercado de capitales y se dictan otras disposiciones”, en el cual se propone, entre otros temas, que el Gobierno Nacional modifique las actividades de las licencias existentes y autorice la ejecución de actividades nuevas o vigentes en el mercado, además de una reglamentación que permita estandarizar las reglas de las actividades y operaciones del mercado de capitales con función económica similar, con independencia de la licencia bajo la cual se realice. Frente a esto, se revisará la reglamentación de la actividad de emisión y oferta de valores, para efectos de precisar los diferentes segmentos del mercado de valores y los tipos de emisores e inversionistas que pueden participar en cada uno de

ellos. Se trata de una norma que no ha terminado su proceso legislativo pero en caso de ser aprobada tendría efectos sobre el mercado de valores y los diferentes participantes.

Adicionalmente, es importante mencionar las siguientes Circulares Externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que tienen relación con actividades de la Compañía:

- Circular Externa 019 de 2021 en virtud de la cual la Superintendencia Financiera impartió instrucciones relativas al desarrollo de la actividad de asesoría en el mercado de valores, criterios para la clasificación de productos simples o complejos y su distribución, y requisitos para la implementación de herramientas tecnológicas para el suministro de recomendaciones profesionales.

- Circular Externa 022 de 2021 a través de la cual la Superintendencia Financiera impartió instrucciones relacionadas con la actividad de formación de liquidez. En este sentido, establece como instrucción modificar el subnumeral 3.6 del Capítulo IV del Título III de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en lo relativo a las prohibiciones aplicables a las sociedades comisionistas de bolsa de valores que actúen como formadores de liquidez.

- Circular Externa 031 de 2021 por medio de la cual la Superintendencia Financiera impartió instrucciones relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos bajo una perspectiva de materialidad financiera. En este sentido, adopta dos estándares internacionales: *Task Force for Climate Related Financial Disclosure* (TCFD) y de los Estándares SASB de la *Value Reporting Foundation* (VRF); además, define reglas aplicables a emisores en materia de relevación de información dentro del informe periódico de fin de ejercicio y el informe periódico trimestral. Para su cumplimiento, se establece un régimen de transición al año 2024 y un plan de implementación para los emisores que deberá ser remitido a la Superintendencia Financiera a más tardar el 10 de febrero de 2023

9.2. Contingencias Jurídicas

En cuanto a la presentación de contingencias legales de la compañía durante el año 2021, se debe señalar que no se presentaron contingencias de esta índole.

9.3. Aspectos Legales

9.3.1. Encuesta código país

La Titularizadora efectuó el reporte de implementación de mejores prácticas de gobierno corporativo correspondiente al año 2021 e implementó durante ese período los estándares de buen gobierno que le son aplicables en atención a las recomendaciones del nuevo Código País, los Estatutos Sociales y el Código de Buen Gobierno de la Compañía.

9.3.2. Emisor conocido y recurrente

En septiembre de 2015 la Superintendencia Financiera de Colombia le otorgó a la Titularizadora la calidad de emisor conocido y recurrente al cumplir con los requisitos señalados en el Numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 y en las demás normas aplicables. Está condición se mantuvo durante el año 2021 al cumplir los requisitos establecidos en los numerales 6.1.1 a 6.1.6 de la citada norma dentro del plazo establecido para tal efecto, según oficio número 2021017092-004-000 de fecha del 19 de febrero de 2021 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

9.3.3. Relación con inversionistas

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento Emisores IR. Este reconocimiento se mantuvo durante el año 2021, en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia.

10. GESTION DE RIESGO

10.1. GESTIÓN DE RIESGO OPERACIONAL

Acorde con las metas y plan de trabajo trazado para el 2021, la gestión de riesgo operacional permitió la evaluación detallada de los principales riesgos identificados en los procesos de la Compañía, la revisión de los riesgos operacionales identificados para la titularización inmobiliaria y la validación del desempeño de las medidas de control.

En atención a la emergencia sanitaria declarada en 2020 por el Gobierno Nacional para atender los efectos COVID-19, se ha venido realizando el seguimiento a los riesgos emergentes derivados de los ajustes operacionales realizados en virtud del trabajo remoto, así mismo a las principales medidas de control aplicadas en los procesos y actividades de mayor criticidad y relevancia para la Titularizadora y se realizaron los respectivos ajustes operacionales. Lo anterior, permitió mantener la ejecución de los procesos dentro de los marcos normativos y de políticas internas, cumplir con la generación de reportes y de publicación de informes para los órganos de control, para los inversionistas y para el público en general.

De igual forma, se mantuvo especial atención en los riesgos de fraude, se consideraron las medidas de mitigación y el nivel de riesgo residual.

Por otra parte, los eventos de riesgos se registraron de acuerdo con la regulación aplicable, fueron evaluados por el Comité SARO y se tomaron las acciones necesarias para evitar su futura ocurrencia. Durante el 2021 no se presentaron pérdidas por riesgo operacional.

En relación con el Plan de Continuidad de Negocio, se migró el centro alterno de procesamiento a la infraestructura Cloud de Oracle en esquema infraestructura como servicio (IaaS), transfiriendo los riesgos asociados del hardware al proveedor de servicios, se realizaron las pruebas de contingencia programadas sobre los aplicativos que soportan la administración de los activos titularizados y el portafolio de inversión, dichas pruebas involucraron plan de activación de recuperación ante la caída de alguno de los proveedores del canal de internet hasta la restauración exitosa de backups, incluyendo la simulación de escenarios de ataques cibernéticos o incluso daños en servidores.

Así mismo, se ejecutaron pruebas de alta disponibilidad sobre la infraestructura de servidores físicos, Switches de core y sobre la plataforma de virtualización con resultados satisfactorios.

En desarrollo de lo anterior se elaboraron los planes de acción para fortalecer el nuevo ambiente en Oracle cloud, corregir las oportunidades de mejora observadas y que han permitido lograr un mejor nivel en el resultado de las pruebas y fortalecer el plan de continuidad de negocio.

10.2. Reporte De Gestión Actividades De Prevención y Control De Lavado De Activos y Financiación Del Terrorismo - SARLAFT

Durante el 2021 el sistema de administración de riesgos operó acorde a la regulación vigente y al marco metodológico definido por la Compañía, se aplicaron en debida forma las políticas y procedimientos definidos en el SARLAFT y que en conjunto permitieron prevenir que la sociedad sea utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas.

Semestralmente se evaluaron los riesgos y fueron revisados en conjunto con los líderes de los procesos que tienen mayor exposición al riesgo de LA/FT, actividad que permitió verificar la adecuada calificación de los riesgos; además, se perfilaron las medidas de control aplicadas para la mitigación de estos riesgos y se validaron los niveles de riesgo residual con el fin de asegurar que se mantengan en los niveles de aceptación establecidos por la Compañía.

Respecto a las actividades claves de prevención del riesgo de lavado de activos aplicadas en los procesos de titularización, se destaca la verificación previa de los requisitos SARLAFT sobre los activos a titularizar, la confirmación anual y validación del cumplimiento de la regulación por parte de los agentes colocadores de emisiones y la revisión anual al cumplimiento por parte de las entidades originadoras y administradoras de cartera, sobre los acuerdos definidos para SARLAFT.

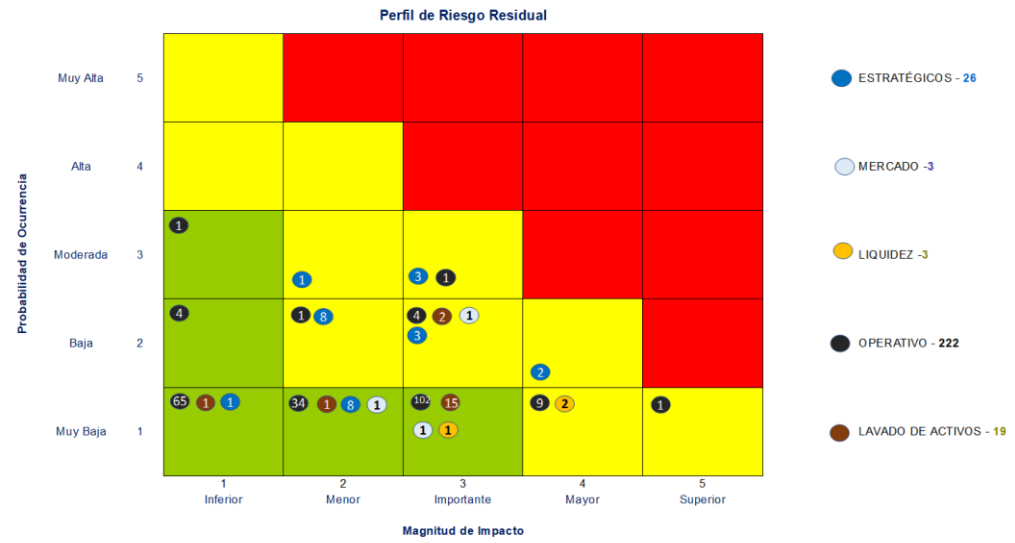
Durante el 2021 la Titularizadora dirigió gran parte de sus esfuerzos en la revisión del sistema de LA/FT/PADM a la luz de la circular externa 027 de 2020 de la Superintendencia Financiera, que permitió evaluar nuevamente los conceptos y como se abordan cada elemento dentro de las necesidades de la compañía. Adicionalmente, se renovó el proceso de vinculación a terceros en línea con la renovación tecnológica que ha traído el COVID -19.

Finalmente, la compañía cumplió con su deber de remitir y presentar los reportes requeridos por las normas aplicables y atender oportunamente los requerimientos de entes de control.

10.3. Gestión Riesgo de liquidez

Al cierre de 2021 y de acuerdo con los sistemas de administración de riesgos que Titularizadora tiene implementados, se reportan 273 riesgos identificados y valorados para los frentes Estratégicos, de Mercado, Liquidez, Operacional y de lavado de activos.

Gráfico 32. Perfil consolidado de riesgo. Fuente: TC



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

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

11. OTROS ASPECTOS

11.1. SISTEMA DE CONTROL INTERNO

El sistema de control interno – SCI definido por la Titularizadora se mantiene actualizado y formalizado en cada uno de los elementos que lo integran, su aplicación conjunta y sostenida apalancan el cumplimiento de los objetivos y metas corporativas, facilitan el desarrollo de las operaciones de la Compañía y brindar el marco de actuación para los funcionarios que hacen parte de la Titularizadora. El SCI se ajusta en todos los aspectos a las exigencias normativas y regulatorias que la Superintendencia Financiera ha establecido sobre el particular.

El SCI es un proceso continuo de mejora, de aplicación rigurosa en cada una de las áreas y procesos de la Compañía y que, a través de diferentes fuentes, tanto internas como externas, recibe retroalimentación permanente sobre su desempeño, permitiendo el diseño e implementación de nuevas estrategias y planes de optimización para el desarrollo de sus actividades.

Para cada elemento que conforma el SCI la Titularizadora adelantó actividades particulares las cuales están debidamente documentadas y fueron comunicadas al interior de la entidad. Entre las gestiones realizadas durante el 2021 se destacan las siguientes:

(I) **Ambiente de Control:** La Junta Directiva realizó el monitoreo periódico al cumplimiento de metas y planes trazados por la Compañía, aseguró que las iniciativas comerciales, de nuevos negocios y propuestas planteadas por la Administración, se desarrollaran bajo los principios de ética y transparencia, surtieran el proceso de evaluación y análisis previo por parte de las instancias al interior de la entidad y de los Comité definidos por la propia Junta para el apoyo de su gestión.

Igualmente, la Junta se mantuvo al tanto de la aplicación de las políticas de administración de inversiones, analizó los parámetros de remuneración de la Junta y de la Alta Gerencia, verificó el proceso de evaluación de los miembros de Junta, supervisó el cumplimiento de los estándares generales de buen gobierno, la gestión y administración de riesgos, la atención oportuna y adecuada sobre los requerimientos de entes de control y fue informada sobre el desempeño del sistema de control interno y las acciones adelantadas para su mejora.

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

En el 2021 se formalizó y fue aprobada la Política Anticorrupción y su respectivo programa; además, se desarrolló capacitación para todos los funcionarios sobre los elementos y principios que define esta política.

En cuanto a la gestión del riesgo de fraude y con el fin de fortalecer el Canal de Transparencia, en el 2021 se contrató el servicio de administración del Canal con un proveedor especializado sobre gestión de denuncias. Este cambio incorporó tres herramientas para la recepción de comunicaciones, formulario Web, línea y correo electrónico. De igual forma, se realizó capacitación a todos los funcionarios sobre aspectos de riesgo de fraude y sobre el uso del Canal.

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

La estructura organizacional, las funciones y responsabilidades de cada uno de los cargos, están definidos, formalizados y actualizados. Los procesos de capacitación y formación al personal se adelantaron de acuerdo con los planes anuales definidos; además, se mantuvo la evaluación al sistema de gestión de desempeño para todos los funcionarios de la Compañía.

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

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

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

Durante el 2021, la Compañía ejecutó procesos continuos de revisión y actualización de sus sistemas de administración de riesgos, actividad que incluyó monitoreo permanente a las acciones adelantadas para la gestión del riesgo de mercado, la estabilización y perfilamiento de las alertas y límites definidos para el control del riesgo de liquidez y la implementación de las circulares externas 025 y 027 de 2020 de la SFC, relacionadas con riesgo operacional y con el riesgo de lavado de activos, respectivamente. Igualmente, realizó la actualización de la herramienta tecnológica que soporta la aplicación del SARO.

Por otra parte, se actualizaron las evaluaciones de los riesgos operacionales identificados en los procesos de la Compañía, permitiendo ajustarse a los nuevos campos y criterios definidos en la Circular Externa 025 de 2020.

En cuanto a la gestión de los riesgos derivados con ocasión del COVID-19 y las medidas de control que la Compañía ha adoptado para su atención desde el año anterior, se continuó con el monitoreo especifico en cada una de las áreas, procesos y actividades con mayor exposición a los riesgos asociados al COVID-19, labores que permitieron afianzar los controles actuales, asegurar la atención oportuna sobre los riesgos emergentes derivados de la pandemia y cumplir con el reporte periódico sobre la gestión Covid-19.

(III) Actividades de Control: En 2021 y acorde con los procesos continuos de revisión, de ajustes de manuales y bajo la campaña actualización de documentos liderada por el área de Procesos, se incorporaron y se formalizaron actividades de control aplicadas en la administración de recursos financieros, en la estructuración de emisiones, en la gestión inmobiliaria y en la liquidación y pago de títulos.

Se cumplieron con los planes de trabajo trazados para la gestión tecnológica, ciberseguridad y seguridad de la información, acciones que permitieron incluir nuevos controles sobre las operaciones que se desarrollan en la Compañía.

Dentro del plan de actualización de las matrices de riesgo operacional, se realizó revisión y ajustes de los actuales controles, se cumplió con los planes de mejoramiento recibidos desde las auditorías internas y externa de calidad, recomendaciones presentadas por la Revisoría Fiscal de la Sociedad, de la Auditoría Externa de las Universalidades y de parte de la función de Control Interno. Estas acciones permitieron mantener la ejecución de los procesos dentro de los marcos normativos, de políticas internas y facilitar el seguimiento oportuno sobre el desempeño de los controles.

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

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

La Compañía cuenta con políticas de manejo y gestión de la información que son conocidas y aplicadas por todos los funcionarios en desarrollo de su funciones y responsabilidades.

Durante el 2021, se realizaron actividades de aseguramiento sobre la información que publica la Sociedad y las universalidades que administra, y sobre la cual se reconoce su importancia para que el proceso se realice a través de los canales formalmente definidos cumpliendo con los criterios de oportunidad e integridad.

Igualmente, se inició la actualización de la página Web de la Compañía, proyecto que busca brindar la mejor experiencia en la navegación, consulta y facilitar el acceso a la información que requiere nuestros inversionistas y demás partes interesadas.

Finalmente, se informó periódicamente a los grupos de interés a través de los canales de comunicación establecidos, las acciones y medidas implementadas en la gestión del Covid-19; además, se cumplió con la publicación de información en el Registro Nacional de Valores y Emisores, con el envío de los reportes normativos aplicables a la Compañía y con la publicación de la información catalogada como relevante.

(V) Monitoreo:

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

Dentro de los resultados del monitoreo aplicado por los líderes de procesos se encuentran los indicadores de mejoramiento continuo y de cumplimiento de los planes de acción que desde el sistema de gestión de calidad se definieron, aspectos que reportaron al cierre del año un desempeño adecuado.

En relación con el monitoreo y evaluación independiente del sistema de control interno, este se realizó considerando los enfoques de revisión que brindó la revisoría fiscal, la auditoría externa y la función de control interno. Estos órganos de control mantuvieron acorde con sus planes de trabajo 2021, monitoreo específico sobre el desempeño del SCI y con reportes periódicos compartidos con la Administración.

Los resultados de las revisiones realizadas por el área de control interno, auditoría interna y revisoría fiscal fueron informados periódicamente al Comité de Auditoría, quién se pronunció sobre los planes de acción definidos por la Administración y se mantuvo informado sobre el avance en el cierre de las recomendaciones.

11.2. Evaluación De Sistemas De Revelación y Control

Durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos para la preparación y divulgación de los estados financieros de la Compañía y que incluyó además

de las validaciones efectuadas por el área de Control Financiero y Presidencia, las realizadas por parte de la revisoría fiscal y la función de control interno, que en conjunto permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y presenta razonablemente la situación financiera de la Compañía.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Titularizadora ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2021.

11.3. Reporte De Operaciones Con Accionistas y Administradores

De conformidad con lo señalado en el artículo 1, numeral 3 de la Ley 603 de 2000, la Nota No. 26 a los estados financieros, relaciona las operaciones realizadas por la Titularizadora con sus accionistas y administradores.

11.4. Transferencia a Título Gratuito

Durante el presente año se realizó transferencia de activos a título gratuito, por valor de $34.5 millones. Esta operación corresponde a la donación a la Fundación Catalina Muñoz dedicada al mejoramiento de la infraestructura y estética de instituciones educativas públicas de Colombia en alianza con empresas y personas naturales.

11.5. Activos En El Exterior

Al cierre de 2020 la compañía registra inversiones en el exterior por $383,2 millones correspondientes a la participación en Titularizadora Dominicana.

En el 2021, la Titularizadora valoró dicha inversión por método de participación. Así mismo, para el mes de diciembre de 2020, la Titularizadora Dominicana realizó su primera emisión.

11.6. Pagos a Directores, Asesores, Propaganda y Relaciones Públicas

El detalle de los egresos por concepto de salarios, honorarios, viáticos y cualquier otra clase de remuneración recibida por los directivos de la sociedad y los asesores, así como los gastos de propaganda y de relaciones públicas incurridos por la Titularizadora Colombiana se encuentran relacionados como anexo a los estados financieros.

11.7. ESTADO DE CUMPLIMIENTO NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Para los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 603 de 2000 se deja expresa constancia del cumplimiento de la compañía a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor consagrados en la legislación colombiana durante los años 2020 y 2021.

11.8. IMPLEMENTACIÓN NORMAS INTERNACIONALES

En el año 2021, fue aprobada por la Junta Directiva la política contable de la Norma Internacional de Contabilidad 24- Información a Revelar sobre Partes Relacionadas. Esta política contable se ocupa de la presentación de información sobre partes relacionadas y su objetivo es asegurar que los estados financieros contengan y revelen la información requerida sobre estas. Las definiciones de partes vinculadas y partes relacionadas se ajustan a las incluidas en el código de buen gobierno.

11.9. LIBRE CIRCULACIÓN DE FACTURAS

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

11.10. EVOLUCIÓN PREVISIBLE.

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

12. Estados Financieros

Los estados financieros de la compañía a 31 de diciembre de 2021 se presentan de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF. Estos estados financieros reflejan la siguiente información:

12.1. Principales Cifras Balance

ACTIVOS

133,1	2021
138,8	2020
-4,0	Variación

Con corte a diciembre de 2021, los activos totales de la Titularizadora colombiana se ubicaron en $133.108 millones con un decrecimiento del 4% en relación con el cierre del año 2020. El activo está conformado principalmente por Activos financieros de inversión 51%, deudores comerciales 10%, propiedades de inversión 14%, efectivo en cuentas de ahorro y corriente 17%, y Activos mantenidos para la venta 3%.

Las principales variaciones de las cuentas del activo respecto al año anterior se observan efectivo e inversiones producto de la liquidación de posiciones de portafolio y en deudores comerciales los cuales incrementan producto de los gastos iniciales y comisiones por las emisiones realizadas durante el año.

PASIVOS

9,3	2021
9,7	2020
-5,0	Variación

Las principales variaciones del pasivo corresponden a la cancelación de la obligación por arrendamiento de la oficina de la calle 100 e incremento del impuesto diferido crédito calculado sobre las diferencias temporarias del balance, de acuerdo a la NIC 12.

PATRIMONIO

123,8	2021
129,1	2020
-4,0	Variación

El patrimonio de la Titularizadora colombiana disminuyó en un 4% con relación al año anterior, producto del menor valor de las utilidades del presente ejercicio frente al ejercicio del 2020. La compañía cerró el año 2021 con un patrimonio de $123.842 millones.

12.2. Estados de Resultados

Los ingresos operacionales corresponden al 89% de los ingresos totales y provienen de las comisiones de estructuración, administración, garantía y de colocación de las emisiones por valor de $18.872 millones, ingresos financieros representados en los rendimientos de inversiones y cartera de crédito por valor de $1.839 millones.

Los otros ingresos por valor de $ 2.557 millones corresponden principalmente a ingresos por arrendamientos y recuperaciones.

Los gastos de la compañía ascendieron a $16.974 millones. Donde los gastos financieros ascienden a $ 3,6 millones, los otros impuestos $ 588,9 y los gastos de administración a $ 16.381,4 millones, equivalente al 97% del total de los gastos.

Las utilidades netas durante el ejercicio en 2021 ascendieron a $4.164 millones.

12.3. Indicadores Financieros y Operacionales

El ROE se ubicó en 3,8% a diciembre de 2021, mientras que al cierre del 2020 se ubicó en el 5,6%. Entre tanto, la utilidad neta pasó de $ 6.763 millones en 2020 a $ 4.164 millones al cierre del 2021.

En cuanto al índice de eficiencia pasó de 97% en 2020 a 90% en 2021.

12.4. Certificación De Estados Financieros a 31 De Diciembre De 2021

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