



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE MARZO 2024

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

15 DE MAYO DE 2024

Datos Básicos del Emisor

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

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

Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 31 de marzo de 2024, con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Compañía y los cambios materiales en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Titularizadora en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte.

En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1 de la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante también “SFC”), alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A, y en el numeral 6 del Anexo 2 “Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos” del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, adicionado por la Circular Externa 031 de 2021 de la SFC.

Descripción de las Emisiones

Cartera Hipotecaria. TIPS – TIS- TECH

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

rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones). Los títulos tienen calificación AAA y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

TIN Títulos Inmobiliarios

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

Cartera de Libranza TIL

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

Cartera de Libre Inversión TILIS

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

Cartera Comercial TER

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

Cartera de Vehículos TIV

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

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

Cuadro [1]. Emisiones Vigentes de la Titularizadora

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.937.915.000	\$ 1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.086.902.000	\$ 1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.949.729.500	\$ 1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	\$ 1.322.232.500	\$ 1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	\$ 843.555.000	\$ 843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	\$ 123.053.000	\$ 123.053.000
Pesos N-5	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 399.139.100.000	\$ 399.139.100.000
Pesos N-7	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 428.025.000.000	\$ 428.025.000.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-10	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 358.551.000.000	\$ 358.551.000.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos N-22	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.000.000.000	\$ 315.000.000.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
Pesos L-4	Libranza	BVC	\$ 88.116.100.000	\$ 88.116.100.000
TER IPC R-1	Comercial	BVC	\$ 233.900.700.000	\$ 233.900.700.000
TIV V-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000

TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIV V-5	Vehículos	BVC	\$ 63.291.000.000	\$ 63.291.000.000
TIV V-6	Vehículos	BVC	\$ 169.013.900.000	\$ 169.013.900.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

TABLA DE CONTENIDO

Datos Básicos del Emisor	2
Descripción de las Emisiones	2
Glosario	7
Primera Parte – Situación Financiera	9
I. Estados Financieros Trimestrales	9
II. Cambios Materiales en los Estados Financieros	9
III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales.....	9
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	12
Segunda Parte – Información Adicional	14
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado.....	14
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo	15

Glosario

Término	Definición
AON	Aliado estratégico de la Titularizadora para la construcción del informe de sostenibilidad. Es una firma especialista en gestión de riesgos y consultor de seguros y reaseguros, soluciones de recursos humanos y servicios de outsourcing.
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
BOCEAS	Son los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 12	Hace referencia a la Norma Internacional de Contabilidad 12. El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable sobre los impuestos a las ganancias de las empresas.
NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return Over Equity</i> .
PRI	Hace referencia a los Principios de Inversión Responsable, por sus siglas en inglés Principles for Responsible Investment. Es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca establecer un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa con el fin de lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.
Portafolio Verde	Aliado estratégico de la Titularizadora para desarrollar la primera etapa de la estrategia de sostenibilidad.
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado y Tesorería	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
Time deposit	Depósitos en dólares a corto, mediano y largo plazo, que garantizan rentabilidad fija durante su vigencia.

VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VaR</i> .

Primera Parte – Situación Financiera

I. Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, esto comprende un estado de situación financiera al corte 31 de marzo de 2024 comparado con 31 de diciembre del 2023 y un estado de resultados que comprende el período del 1º de enero al 31 de marzo de 2024 comparado con el mismo período del año 2023.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de período intermedio con corte al 31 de marzo de 2024 dictaminados por Deloitte Auditores y Consultores S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

II. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (31 de marzo de 2024) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la Compañía.

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

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del primer trimestre del año 2024 comparados con el mismo periodo del año 2023 y el estado de situación financiera al corte 31 de marzo de 2024 comparado al 31 de diciembre del año 2023, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

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

Los Estados Financieros Intermedios Condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2023 que se prepararon de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia – NIIF.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2023 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados.

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

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

ACTIVOS

\$214.987	Marzo 2024
\$220.676	Diciembre 2023
-2,6%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

PASIVOS

\$73.860	Marzo 2024
\$81.967	Diciembre 2023
-11%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

Con corte al 31 de marzo de 2024, los activos totales de la Titularizadora se ubicaron en \$214.987 millones con una disminución del 2.6% en relación con el cierre del 31 de diciembre del 2023. El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión (72%), deudores comerciales (11%) y propiedades de inversión (11%).

El rubro de activo que presentó la principal variación al corte del 31 de marzo de 2024 respecto al año anterior fueron los activos financieros de inversión, el cual tuvo una disminución de \$14.241 millones, lo cual obedece principalmente a la transferencia de los valores poseídos en las fiducias a las cuentas bancarias de la Titularizadora con el propósito de tener los recursos disponibles para atender las emisiones planificadas para el primer trimestre del año 2024, asimismo esta disminución se ve afectada por el cobro de los intereses y reintegro de capital de la emisión TIV V-6.

El pasivo de la Titularizadora al cierre del trimestre con corte 31 de marzo de 2024, al igual que al cierre de diciembre 2023, está constituido principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en último trimestre del 2023 (61%) así como los títulos en circulación denominados BOCEAS (Bonos obligatoriamente convertibles en acciones), que fueron emitidos en el mes de diciembre 2023 y 2022. Así mismo, la disminución principal del pasivo obedece a los pagos de capital e intereses de dichas obligaciones financieras.

PATRIMONIO

\$141.126	Marzo 2024
\$138.709	Diciembre 2023
1,71%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

El patrimonio de la Titularizadora aumentó en un 1,71% al 31 de marzo de 2024 con respecto a diciembre del 2023. Producto de las utilidades del presente ejercicio las cuales ascendieron a \$2.380 millones y los resultados de la valoración a precios de mercado de las inversiones clasificadas disponibles para la venta. La Compañía cerró el primer trimestre del año 2024 con un patrimonio de \$141.126 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, se puede establecer que no existen variaciones materiales. Sin embargo, el detalle de las variaciones de los principales rubros se encuentra en las notas de los Estados Financieros Intermedios Condensados para el trimestre con corte al 31 de marzo de 2024 que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

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

- ESTADOS DE RESULTADOS

Al cierre del mes de marzo de 2024, los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, el cual equivale al 56% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de administración y garantía equivalen al 40% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 4%. Para el mismo período del año 2023, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 63% del total de los ingresos de la Compañía, las comisiones de administración y garantía al 34% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta al 2%.

Los gastos de la Compañía en el período enero - marzo del 2024, ascendieron a \$7.735 millones. Los gastos financieros ascienden a \$2.602 millones y su crecimiento se explica en el reconocimiento del costo financiero de las obligaciones financieras reflejadas en el pasivo de la Compañía, así como, los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (BOCEAS). Los gastos de administración ascendieron a \$5.133 millones, equivalente al 66% del total de los gastos. En el mismo período del año anterior, los gastos ascendieron a 4.974 millones de

pesos, donde los gastos financieros fueron a 369 millones y los de administración a 4.605 millones, equivalente al 93 % del total de los gastos.

Las utilidades al cierre del primer trimestre del año 2024 ascendieron a \$2.380 millones, mientras que al cierre del primer trimestre del año 2023 ascendieron a \$2.283 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) El ROE:

El ROE se ubicó en 6,7% a marzo del 2024 y para el cierre del 2023 se ubicó en el 6,2%. Entre tanto, la utilidad neta al cierre de marzo 2024 fue de \$ 2.380 millones, mientras que al cierre de diciembre 2023 fue de \$ 8.559 millones. La principal fuente de la utilidad para el primer trimestre del año 2024 corresponde a los ingresos generados por el portafolio y potenciados por la emisión de la TIPS Pesos N-22 realizada en el mes de marzo de 2024, mientras que para el año 2023 se debían principalmente al buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo.

(ii) Solvencia y Liquidez

La relación de Solvencia de la Compañía para los cierres de marzo de 2024 y diciembre del 2023 es de 96% y 98%, respectivamente. La variación en la relación de solvencia se explica principalmente por un aumento en la cuantificación de la exposición al riesgo de mercado debido a la composición de sus activos de acuerdo con las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

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

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

La Titularizadora ha diseñado sus procedimientos de Riesgo de Tesorería de acuerdo con los estándares del mercado internacional y colombiano. Para efectos de calcular el valor en riesgo de mercado la Compañía tiene en cuenta periodos de tenencia; sin embargo, de acuerdo con los estándares cuantitativos definidos para la presentación de modelos internos incluidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, el modelo emplea cambios en los precios para un período de 10 días hábiles de negociación, por lo que se tomará para el Portafolio en general y el de TIPS 10 días como período de tenencia para la estimación del VaR.

La Titularizadora consideró pertinente un límite de consumo de VaR de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500.000.000), implementando todas las alertas correspondientes para el consumo del VaR 10 días; y el estado de pérdidas y ganancias en cuatro mil doscientos

millones de pesos (\$4.200.000.000) alerta naranja y cuatro mil setecientos millones de pesos (\$4.700.000.000) alerta roja.

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 31 de diciembre de 2023.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/12/2023

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		31/12/23
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	10,781,758,021	-560,636		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	15,377,330,000	-343,170,047		
Deuda Privada TF	55,388,052,879	-1,600,035,361		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	477,745,000	-16,816,149		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,570,026,005	-19,118,150		
TIPS UVR y Pesos / TECH	90,802,023,724	-2,146,993,120		
Titulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	175,396,935,629	-4,149,693,462	-5,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 31 de marzo de 2024.

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/03/2024

		REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO		31/03/24
PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)				
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	12,324,912,404	-1,052,354		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	9,205,105,000	-139,853,236		
Deuda Privada TF	53,349,434,224	-1,381,869,202		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	497,055,000	-15,715,215		
DEUDA PÚBLICA UVR	2,659,872,591	-16,941,770		
Pesos / TECH	64,756,288,626	-1,277,076,259		
TIPS UVR	16,437,532,872	-714,968,121		
Titulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	159,230,200,717	-3,547,476,158	-5,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

Segunda Parte – Información Adicional

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

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

A continuación, se presenta el mapa de riesgos de la Titularizadora a 31 de marzo de 2024, precisando que para cada uno de los riesgos identificados se mantienen y se aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

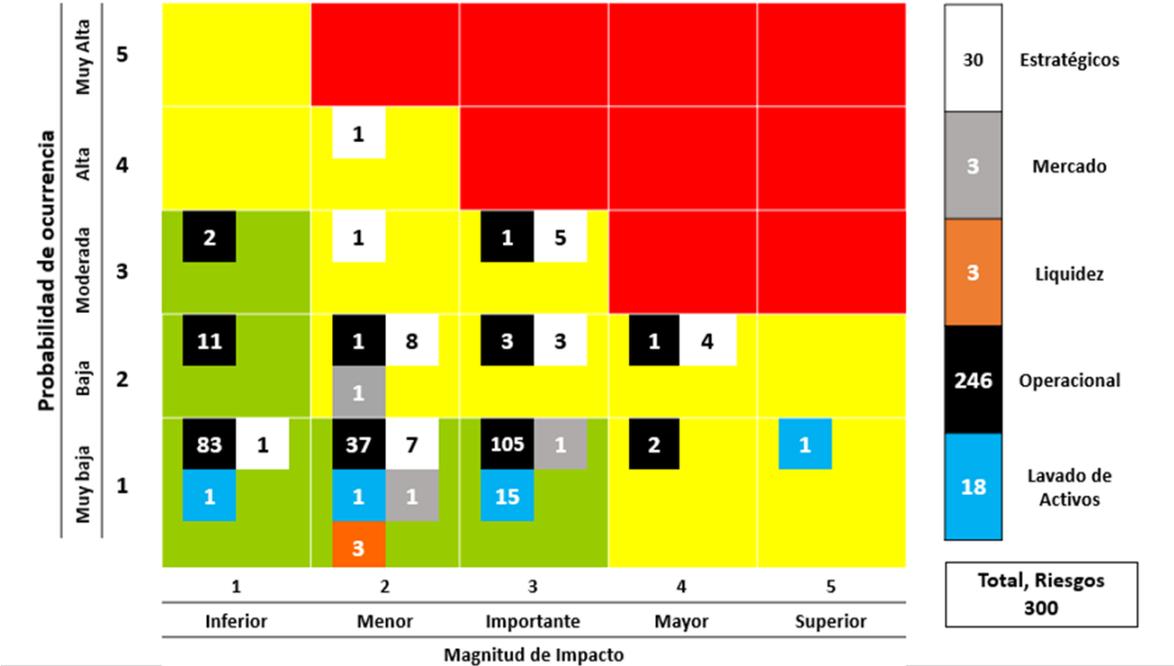


Figura 1. Mapa de Riesgos de la Titularizadora

Fuente: Elaboración Titularizadora

a. Riesgo de Liquidez

Los compromisos de liquidez de la Titularizadora son extremadamente bajos en comparación contra el activo y el patrimonio. La posición de liquidez de la Compañía es muy holgada y los indicadores IRL son muy superiores a los requerimientos regulatorios, por lo que no se esperan sobrepasos en el indicador de riesgo de liquidez. No existen cambios materiales en la liquidez de la Compañía entre diciembre 2023 y marzo 2024.

Cuadro [4]. Reporte IRL con corte 31/03/2024

Razón IRL	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Marzo 2024	9.848%	2.082%

Fuente: Elaboración Titularizadora

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del primer trimestre 2024 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado por la Compañía, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición.

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del primer trimestre 2024 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado, no se presentan cambios.

d. Riesgo Estratégico

No se materializó ningún riesgo estratégico entre el periodo comprendido entre diciembre 2023 y marzo 2024.

Durante el primer trimestre de 2024, como parte del proceso de planeación establecido en la Compañía ante los desafíos que presenta el mercado, el contexto macroeconómico y en general la situación del país; se trabajó en la revisión de la matriz de riesgos estratégicos.

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

Para el primer trimestre correspondiente al año 2024, no se identificaron nuevos riesgos materiales que pudieran afectar el desarrollo de las operaciones de la Compañía y el cumplimiento de sus obligaciones.

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

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

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza, así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. Para construir, potencializar y socializar la estrategia

de sostenibilidad, la Compañía culminó el plan de trabajo con el alcance definido con su aliado estratégico Portafolio Verde.

Durante el primer trimestre del 2024, la Titularizadora realizó una hoja de términos en la que invitó a participar a firmas expertas en sostenibilidad para continuar con la implementación de la segunda etapa de la estrategia, fase que contempla la elaboración del informe de sostenibilidad bajo los más altos estándares de la industria.

Para la selección del aliado estratégico que acompaña a la Titularizadora, así como el seguimiento integral de la estrategia, fue convocado el Comité de Sostenibilidad el 28 de febrero de 2024. El Comité contó con la participación de 4 de los 5 miembros, más dos invitados. Dentro de la agenda del Comité se abordó la programación de las próximas reuniones, la presentación de las iniciativas de sostenibilidad, el seguimiento al cronograma de la implementación de la circular 031 de 2021 expedida por la SFC, al igual que de los compromisos adquiridos con PRI. Luego del análisis de las propuestas, el Comité de Sostenibilidad eligió a AON como el aliado estratégico de la Titularizadora para la construcción del informe de sostenibilidad. La experiencia de AON, el alcance global y las herramientas analíticas de última generación contribuirán al fortalecimiento de la Titularizadora en el tema de sostenibilidad.

AON proporciona consultorías holísticas sobre gestión de riesgos conectados con los temas ASG y de cambio climático, considerando los requisitos legales y regulatorios, los marcos de presentación de informes, las divulgaciones entre pares sobre supervisión y prácticas, las estrategias de mitigación de riesgos asociados, así como el mapeo de los grupos de interés y sus compromisos de sostenibilidad. AON cuenta con un equipo de más de 50.000 personas y tiene presencia en más de 120 países, en los que ha brindado asesoría, soluciones y confianza a sus clientes para tomar mejores decisiones, proteger y hacer crecer su negocio.

A su vez, durante el primer trimestre el área encargada de sostenibilidad dentro de la Titularizadora asistió a las reuniones convocada por PRI. Las reuniones mensuales de signatarios y las comunidades de práctica generaron espacios de discusión colaborativa, donde signatarios de LATAM con prácticas destacadas, comparten sus experiencias y enfoques prácticos; enriqueciendo el conocimiento de todos los participantes.

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

Las etapas que siguen en la estrategia de sostenibilidad y que se monitorearan continuamente son:

1. Implementación y seguimiento de la estrategia.
2. Informe de gestión bajo estándares GRI junto con indicadores SASB.
3. Seguimiento continuo a las iniciativas por área.

(ii) Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio con corte 31 de diciembre de 2023

Respecto de la información proporcionada en el Informe de Gestión de Fin de Ejercicio 2023, específicamente en relación con el análisis del Gobierno Corporativo de la Titularizadora, se considera relevante mencionar los siguientes cambios presentados en la Compañía al corte marzo 2024:

A. Ajustes al Código de Buen Gobierno de la Titularizadora

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

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

- Incluir dentro de las normas de conducta de los funcionarios, el deber de revelación de cualquier interés personal o afectivo que personalmente o a través de familiares, tenga con cualquier funcionario de la Compañía, su cónyuge, o parientes dentro del tercer grado de afinidad o consanguinidad.
- Incluir dentro de los valores corporativos de la Titularizadora la sostenibilidad como un pilar fundamental de la Compañía.

El texto del Código de Buen Gobierno con los ajustes aprobados por la Junta Directiva se encuentra disponible al público en la página web de la Compañía www.titularizadora.com

B. Ajustes en la conformación de la Junta Directiva de la Titularizadora

Por su parte, el 22 de marzo de 2024 se llevó a cabo la reunión ordinaria de la Asamblea General de Accionistas, en la cual se consideró y aprobó por unanimidad, entre otros temas de su competencia, la propuesta de aceptar las renunciaciones de los doctores José Humberto Acosta y Hernán Alzate Arias como miembros principal y suplente en el primer renglón de la Junta Directiva de la Compañía, respectivamente.

De igual manera, aprobó por unanimidad la designación del doctor Felipe Ramírez Amaya como miembro principal y de la doctora Catalina Tobón Rivera como miembro suplente, en el primer renglón de la Junta Directiva. Así mismo, se aprobó por parte de la Asamblea, la designación del doctor Pedro Alejandro Uribe, quien actualmente ocupa el segundo renglón suplente de la Junta Directiva, como miembro en el segundo renglón principal en reemplazo del doctor Efraín Forero, y la designación del doctor Daniel Cortés McAllister como miembro suplente en reemplazo del doctor Uribe quien pasa a ocupar el renglón principal.

En este sentido, a 31 de marzo de 2024 la Junta Directiva de la Titularizadora estaba conformada de la siguiente manera:

CUADRO [5]. COMPOSICIÓN JUNTA DIRECTIVA DE LA TITULARIZADORA

Renglón	Miembro principal	Miembro suplente
1	Felipe Ramírez Amaya*	Catalina Tobón Rivera**
2	Pedro Uribe Torres	Daniel Cortés McAllister***
3	Beatriz Elena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez C.
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Juan Camilo Ángel	Diana Ordoñez Soto

Fuente: Elaboración TC

*Nombrado por la Asamblea de Accionistas del 22 de marzo de 2024 en reemplazo del doctor José Humberto Acosta. Se encuentra en proceso su Posesión del cargo ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

** Nombrada por la Asamblea de Accionistas del 22 de marzo de 2024 en reemplazo del doctor Hernán Alzate Arias. Se encuentra en proceso su Posesión del cargo ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

*** Nombrado por la Asamblea de Accionistas del 22 de marzo de 2024 en reemplazo del doctor Pedro Alejandro Uribe Torres quien pasa a ocupar el segundo renglón principal de la Junta Directiva. Se encuentra en proceso su Posesión del cargo ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

ANEXO NO. 1
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 31 DE MARZO DE 2024

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios
Condensados al 31 de marzo de 2024 y 31 de
diciembre de 2023 y por los Períodos de tres
meses terminados el 31 de marzo de 2024 y
2023 e Informe del Revisor Fiscal.



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

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS, al 31 de marzo de 2024, y los correspondientes estados condensado de resultados integrales por el periodo de tres meses terminado en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía

eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS al 31 de marzo de 2024, así como sus resultados para el periodo de tres meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.



John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

15 de mayo de 2024

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

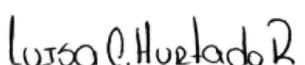
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 5.284.347	\$ 7.205.663
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operat	5	\$ 153.949.354	\$ 168.190.630
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade de	6	23.856.247	13.403.914
Otros activos - Other assets		160.995	172.220
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	7	7.079.748	7.165.391
Propiedades de inversión - Investment property	8	23.258.556	23.258.556
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.397.444	1.279.214
Total Activos / ASSETS		\$ 214.986.691	\$ 220.675.588
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instrumen	9	\$ 14.542.741	\$ 14.542.741
Obligaciones financieras- Financial obligations	10	48.102.057	56.734.386
Cuentas por pagar - Accounts payable	11	1.265.886	541.882
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		3.794.828	3.780.037
Otros pasivos - Other liabilities		476.101	334.246
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		628.468	927.740
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		5.050.144	5.105.910
Total pasivos / LIABILITIES		\$ 73.860.225	\$ 81.966.942
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		\$ 59.855.375	\$ 59.855.375
Reservas - Reserves	15	31.764.781	30.908.791
Prima en colocación de acciones - Share premium account		9.069.581	9.069.580
Otro resultado integral - Other comprehensive income		22.718.327	22.681.211
Ganancias del período - Period earnings		2.380.703	8.559.899
Ganancias acumuladas - Retained earnings		15.337.699	7.633.790
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY		\$ 141.126.466	\$ 138.708.646
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 214.986.691	\$ 220.675.588

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315.588 - T



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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

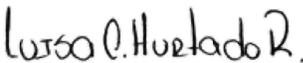
Nota	Trimestre actual		Trimestre año anterior	
	01 de enero al 31 de marzo de 2024		01 de enero al 31 de marzo de 2023	
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME	\$	11.498.319	\$	8.847.304
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio		318.167		18.612
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		620.166		772.844
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets		5.486.519		4.807.296
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12	4.605.655		2.981.353
Por diferencia en Cambios - Foreign exchange difference		225		0
Arrendamientos - Leases		421.064		213.727
Diversos - Other income		46.523		53.472
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES	\$	7.735.929	\$	4.974.981
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	13	2.037.959		1.742
Intereses BOCEAS - Boceas interest		475.901		366.462
Comisiones bancarias - Bank fees		88.183		1.294
Legales - Legal fees		2.963		3.363
Beneficios a empleados - Employee benefits		3.491.833		3.119.111
Honorarios - Fees		299.857		281.635
Impuestos - Taxes		341.406		188.151
Arrendamientos - Leases		106.444		60.324
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		232.367		253.114
Seguros - Insurance		62.768		56.623
Adecuación e instalación - Installation and modifications		0		650
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		33.219		49.830
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference		0		31.840
Deterioro - Provisions		16.368		-
Depreciaciones - Depreciations		90.158		100.350
Depreciaciones por derecho de uso - Right-of-use depreciation		0		11.663
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		87.792		85.427
Diversos - Other expenses		368.711		363.402
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX	\$	1.381.687	\$	1.589.118
Impuesto de renta - Income tax	14	1.381.687		1.589.118
Ganancias del período - Period earnings	\$	2.380.703	\$	2.283.205
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME				
Componentes que no se reclasificarán al resultado del período - Components that will not be reclassified to the result of the period:				
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		678.229		-
Componentes que se reclasificarán al resultado del período - Components that will be reclassified to the result of the period:				
Valoración inversiones - Investment valuation		1.349.264		1.407.518
Otros instrumentos - Other instruments		(285.431)		(225.961)
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$	1.742.062	\$	1.181.557
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$	4.122.765	\$	3.464.762

UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente



LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 315.588 - T



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



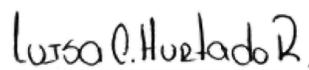
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	\$ 59.855.375	\$ 30.344.045	\$ 9.069.581	\$ 2.551.082	\$ 5.647.454	\$ (181.668)	\$ 20.976.265	\$ 128.262.134	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	5.647.454	(5.647.454)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	2.283.205	-	-	2.283.205	
Reserva legal - Legal reserve	-	564.745	-	(564.745)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	1.181.557	-	1.181.557	
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.790	\$ 9.069.581	\$ 7.633.791	\$ 2.283.205	\$ 999.889	\$ 20.976.265	\$ 131.726.896	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.581	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.265	\$ 138.708.646	
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-	
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	2.380.703	-	-	2.380.703	
Reserva legal - Legal reserve	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-	
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	37.117	-	37.117	
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2024	\$ 59.855.375	\$ 31.764.781	\$ 9.069.581	\$ 15.337.699	\$ 2.380.703	\$ 1.742.062	\$ 20.976.265	\$ 141.126.466	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 RICARDO MOLANO LEÓN
 Representante Legal Suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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

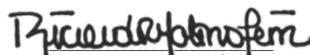


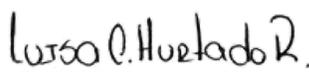
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings		\$ 2.380.703	\$ 2.283.205
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		90.158	100.350
Depreciación por activos por derecho de uso - Depreciation for right-of-use assets		-	11.663
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		87.792	85.427
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(5.486.519)	(4.807.296)
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		16.368	-
Provisiones - Provisions		-	200.920
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		37.718	31.840
Impuesto a las ganancias - Income tax		1.381.687	1.589.118
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
(Aumento) disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease in trade debtors and other accounts receivable		(10.452.333)	2.582.615
Disminución de otros activos - Decrease in other assets		11.227	12.716
Aumento (Disminución) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Decrease trade accounts payable and other accounts payable		724.004	(150.215)
Disminución de obligaciones laborales - Decrease in trade accounts payable and other accounts payable		(299.272)	(198.228)
Disminución Impuestos - decrease of taxes		(1.422.662)	(319.331)
Aumento de otros pasivos - Increase in other liabilities		141.855	-
Neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de operación - Net cash (used by) generated by operating activities		(12.789.274)	1.422.784
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución de propiedades y equipo - Increase in property and equipment		(4.515)	(184.352)
Disminución de activos intangibles - Increase in intangible assets		(206.022)	(201.740)
Aumento de inversiones - Increase of investments		19.558.072	9.673.040
Neto de efectivo generado por actividades de inversión - Net cash generated by investing activities		19.347.535	9.286.948
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago pasivo por arrendamientos - Liability payment for leases		-	(22.375)
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments	9	(285.431)	(426.369)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		475.901	366.462
Disminución de Obligaciones financieras - Financial obligations		(8.632.329)	-
Neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación - Net cash (used by) financing activities		(8.441.859)	(82.282)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN EL EFECTIVO		(1.883.598)	10.627.450
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		(37.718)	(31.840)
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO		7.205.663	8.190.654
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		\$ 5.284.347	\$ 18.786.264

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 RICARDO MOLANO LEÓN
 Representante Legal Suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta profesional No. 315.588 - T


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



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

Titularizadora Colombiana S. A. HITOS (en adelante “Titularizadora”) es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. Creada de acuerdo con las leyes colombianas, constituida el 13 de julio de 2001 con el objetivo de promover el desarrollo del crédito hipotecario y dar mayor profundidad al mercado de capitales, dentro de los lineamientos establecidos por la Ley de Vivienda 546 de 1999. La Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante “SFC”, autorizó su constitución según Resolución No. 300 del 31 de mayo de 2001, la cual se protocolizó mediante Escritura Pública No. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. El término de duración expira el 13 de julio de 2121.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENDADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2023 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

2.2 *Políticas Contables*

Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2023 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3. *Uso de estimaciones y juicio*

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

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023.

2.4. *Instrumentos financieros*

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

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

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

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración determinadas por el proveedor de precios o por la Titularizadora. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados incluyen el uso de curvas de valoración de tasas de interés o de monedas construidas por los proveedores de precios a partir de datos de mercado y

extrapoladas a las condiciones específicas del instrumento que se valora, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- (1) Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- (2) Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- (3) Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

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

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

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

31 de marzo de 2024

	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnica de valoración
ACTIVOS				
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable				
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	3.156.928	-	3.156.928	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	140.834.939	-	140.834.939	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	2.913.064	2.913.064	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.542.741</u>	<u>-</u>	<u>14.542.741</u>	-
Total inversiones a valor razonable	158.534.608	2.913.064	161.447.672	-
Propiedades de inversión	-	23.258.556	23.258.556	B*
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>\$ 158.534.608</u>	<u>\$ 26.171.620</u>	<u>\$ 184.706.227</u>	

31 de diciembre de 2023

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valoración
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.047.771	\$ -	\$ -	\$ 3.047.771	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras Colombianas	161.998.385	-	-	161.998.385	-
Títulos subordinados en proceso de Titularización	-	3.144.474	-	3.144.474	A*
Instrumentos de deuda convertibles	<u>14.542.741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.542.741</u>	-
Total inversiones a valor razonable	179.588.897	3.144.474	-	182.733.371	-
Propiedades de inversión	-	23.258.556	-	23.258.556	B*
Activos no corrientes mantenidos para La venta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.542.742</u>	B*
	<u>\$ 179.588.897</u>	<u>\$ 26.403.030</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 224.797.619</u>	

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

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

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

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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

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

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

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

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

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de marzo de 2024 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1 y 2.

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en caja	\$ 3.973	3.759
Bancos y otras entidades financieras	<u>5.280.374</u>	<u>7.201.904</u>
Total (1)	<u>\$ 5.284.347</u>	<u>\$ 7.205.663</u>

- (1) La disminución corresponde al traslado de los recursos que se tenían en cuentas de ahorros, con el fin de atender las obligaciones de la sociedad administradora en el primer trimestre del año 2024.

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

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

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.156.928	\$ 3.047.771
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	64.902.489	70.354.930
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>2.913.064</u>	<u>3.144.474</u>
Total inversiones negociables	70.972.481	76.547.175
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.847.939</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.847.939	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (4)	<u>72.128.934</u>	<u>80.789.387</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>72.128.934</u>	<u>80.789.387</u>
Total	<u>\$ 153.949.354</u>	<u>\$ 168.190.630</u>

- (1) La disminución corresponde a la redención de TIPS del portafolio para con estos recursos poder fondear la emisión Típs Pesos N22 que realizó el 7 de marzo de 2024.

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

- (3) Corresponde a un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS, la disminución del saldo se ve afectado por el comportamiento de las tasas de mercado de manera diaria en el primer trimestre del año 2024.
- (4) La disminución corresponde a redención de títulos y recomposición del portafolio de acuerdo con las directrices de la administración.

Los ingresos por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el primer trimestre de 2024, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). También contribuyó la remuneración de las cuentas de ahorro de la porción de efectivo de la compañía. De igual forma, este rubro se ve impactado favorablemente por la mayor causación de los títulos del portafolio dado el nivel actual de tasas.

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Comisiones (1)	\$ 1.197.041	\$ 44.797
Comisión de éxito y estructuración (1)	2.938.466	1.530.294
Arrendamientos (2)	118.404	41.143
Deudores (3)	<u>15.260.452</u>	<u>11.787.680</u>
Subtotal	19.514.363	13.403.914
Anticipos a proveedores	136.290	-
Otras cuentas por cobrar (4)	4.221.962	-
Deterioro cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	-
Subtotal	4.341.884	-
Total	<u>\$ 23.856.247</u>	<u>\$ 13.403.914</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, la variación corresponde principalmente a las comisiones de administración por cobrar de algunas universalidades sobre el cual el recaudo se recibió en el mes de abril, adicionalmente, se presenta la comisión de estructuración de la Universalidad Tips Pesos N22, constituida el 7 de marzo de 2024, esta cuenta por cobrar se recauda en cuotas mensuales durante los siguientes 24 meses.
- (2) Corresponde al ingreso por arrendamiento del inmueble trasladado a Propiedades de Inversión en el año 2023.
- (3) Está constituida por:
- a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes. Al corte de marzo de 2024 el saldo es de \$676.552 frente a diciembre de 2023 que fue \$ 1.193.650.

- b. Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, TIPS PESOS N-22 y TIL L-5 por \$14.538.848 a marzo 31 de 2024, mientras que para diciembre de 2023 para las mismas emisiones el saldo era de \$10.548.976.
- (4) Corresponde al pago de capital e intereses de inversiones principalmente de valores emitidos en procesos de titularización – TIPS, generadas el 28 de marzo de 2024, aplicadas en el banco el día 01 de abril de 2024.

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

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Propiedades y equipo propios	\$ 7.079.748	\$ 7.165.391
Activos por derechos de uso	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7.079.748</u>	<u>7.165.391</u>
7.1 Propiedades y equipo propios		
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.273.923	\$ 6.041.555
Revaluación	<u>-</u>	<u>232.368</u>
Total	6.273.923	6.273.923
Vehículos		
Saldo inicial	239.900	239.900
Ventas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	239.900	239.900
Equipo de oficina		
Saldo inicial	231.128	251.492
Compras	4.516	39.275
Retiros	<u>-</u>	<u>(59.639)</u>
Total	235.644	231.128
Equipo de computación		
Saldo inicial	2.237.302	2.131.999
Compras	-	184.351
Retiros	<u>-</u>	<u>(79.048)</u>
Total	2.237.302	2.237.302
	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023



Depreciación

Saldo inicial	1.816.862	1.657.386
Vehículos	11.995	47.980
Edificios	31.412	-
Equipo de oficina	2.603	17.570
Equipo de oficina - retiros	-	(52.182)
Equipo de computación	-	240.917
Equipo de computación – Retiros	<u>44.149</u>	<u>(94.811)</u>
Total	1.907.021	1.816.862
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.079.748</u>	<u>\$ 7.165.391</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

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

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del periodo	\$ 23.258.556	\$ 18.805.693
Traslado a bienes en uso	-	3.576.520
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>876.343</u>
Saldo al final	<u>\$ 23.258.556</u>	<u>\$ 23.258.556</u>

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

9. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

Valor nominal	\$ 14.238.983	\$ 14.238.983
Intereses causados	18.327	18.327
Instrumento de patrimonio – BOCEAS	<u>285.431</u>	<u>285.431</u>
Total	<u>\$ 14.542.741</u>	<u>\$ 14.542.741</u>

Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

a) El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación BOCEAS para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829 pesos. Con las siguientes características Clase; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 5.107.406. Boceas, Serie; Única, Valor nominal; \$2.121,23, Plazo de vencimiento; tres (3) años; Tasa de interés; 14.15% E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido

b) se emitieron en 15 de diciembre de 2023 a un precio de emisión de \$2.239,94 por nota. Los instrumentos serán convertibles en acciones ordinarias del Grupo hasta la fecha del vencimiento. En la emisión, los instrumentos de deuda eran convertibles a una (1) acciones por cada \$2.239,94 nota de préstamo. El precio de conversión está en una prima del 223,99% sobre el precio de las acciones ordinarias en la fecha en que se emitieron los instrumentos de deuda convertibles. Los recursos se recibieron y se consignaron en fiducias en las fechas de ingreso.

El 14 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprobó el Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas) para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada en el mes de diciembre de 2023 por el monto de \$3.404.999.992 pesos colombianos. la información general de los Boceas es la siguiente:

Clase de títulos; Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones, Cantidad; 1.520.130 Boceas, Series; única, Valor nominal; \$2.239,94, Monto de la emisión; \$3.404.999.992 pesos, Plazo de vencimiento; Un (1) año, Tasa de Interese; 13,75 % E.A, Modalidad de pago; Trimestre Vencido.

Si las notas no se han convertido, se canjearán en 15 de diciembre de 2024 a la par. El interés se pagará hasta la fecha de liquidación.

Los ingresos netos recibidos de la emisión de las notas de préstamo convertibles se han dividido entre el elemento de pasivo financiero y un componente de capital, que representa el valor razonable de la opción incorporada para convertir el pasivo financiero en patrimonio de la Titularizadora.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIONS

El saldo de las obligaciones financieras comprendía:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras	\$ 44.666.667	\$ 56.666.667
Cuota a capital por aplicar	3.333.333	-
Diversas (1)	<u>102.057</u>	<u>67.720</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 48.102.057</u>	<u>\$ 56.734.386</u>

Las obligaciones financieras corresponden créditos adquiridos con los bancos nacionales Bancolombia y banco de Bogotá, con las siguientes condiciones:

A 31 de marzo de 2024

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá
Plazo	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15.07% E.A.	15.29% E.A.
Saldo capital	\$43.100.000	\$13.566.667

A 31 de diciembre de 2023

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá
Plazo	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	15.07% E.A.	15.29% E.A.
Saldo capital	\$43.100.000	\$13.566.667

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Bancolombia, se presentó un abono a capital por \$2.000 millones el 26 de enero de 2024.

Banco Bogotá, presentaron pagos de cuotas ordinarias de capital de \$3.333 millones, los días 26 de los meses de enero y febrero de 2024. La cuota correspondiente al mes de marzo de 2024, quedo causada pero su pago se realizó los primeros días del mes de abril de 2024, debido a los días festivos de la última semana de marzo.

11. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 1.263.720	\$ 528.395
Diversas (2)	<u>2.166</u>	<u>13.487</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 1.265.886</u>	<u>\$ 541.882</u>

(1) Al 31 de marzo de 2024, incluye principalmente intereses a accionistas y reintegros de saldos a favor de la universalidad Tips Pesos N22, los cuales fueron cancelados los primeros días del mes de abril de 2024, dado los festivos de los últimos días del mes de marzo.

(2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de marzo de 2024 el valor adeudado por concepto de Otras – Otras, por \$2.166, mientras que para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023, comprendía \$590 de Otros y \$12.897 como saldo a favor de Universalidades.

12. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Comisión por estructuración procesos de titularización (1)	\$ 2.683.716	\$ -
Comisión por administración de las universalidades (2)	1.618.760	2.556.121
Comisiones de éxito y garantía	289.003	425.232
Proceso de sustitución de portafolio	<u>14.176</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 4.605.655</u>	<u>\$ 2.981.353</u>

(1) El incremento radica en que en el primer trimestre del año 2024 se realizó la emisión Tips Pesos N-22, mientras que, para el mismo periodo del año anterior, no se efectuó ninguna emisión.

(2) Las comisiones de administración de las emisiones se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo

de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación.

La comisión de administración representa los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades. La variación corresponde a una disminución de \$937.361 de las comisiones de administración dado su valor se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

13. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Créditos bancarios	1.841.388	-
Otros intereses financieros	\$ <u>196.571</u>	\$ <u>1.742</u>
Total	\$ <u>2.037.959</u>	\$ <u>1.742</u>

Al cierre de marzo de 2024, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los Bancos Bogotá y Bancolombia, financiación de las emisiones TIV V-5 y TIV V-6, constituidas en noviembre de 2023.

14. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
Impuesto de renta	1.282.946	1.197.865
Impuesto diferido	\$ <u>98.741</u>	\$ <u>391.253</u>
Total	\$ <u>1.381.687</u>	\$ <u>1.589.118</u>

El impuesto de renta y diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. El aumento en la provisión de renta corresponde al incremento de la utilidad antes de impuestos de \$2.283.205, con corte a marzo de 2023 en comparación al 31 de marzo de 2024 por un valor de \$2.380.703.

15. PATRIMONIO

Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 31 de marzo de 2023 y diciembre 21 de 2022, estaban constituidas así:

	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 30.908.791	\$ 30.344.045
Reserva legal	<u>855.990</u>	<u>564.746</u>
Total reservas al final del periodo	\$ <u>31.764.781</u>	\$ <u>30.908.791</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales,

hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Son de libre disponibilidad por la Asamblea General las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

16. PARTES RELACIONADAS

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

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

- Los miembros de Junta Directiva, el presidente de la Compañía y los vicepresidentes.
- El accionista que tenga una participación superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social o que controle o tengan una influencia significativa dentro de la Compañía.
- Las compañías que lleguen a estar sujetas al control de la Titularizadora.

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

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

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

31 de marzo de 2024	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 5.280.374	-	-	\$ 5.280.374
Inversiones - CDT's (1)	16.525.515	-	-	16.525.515
Pasivo				
Boceas	14.194.325	-	-	14.194.325
Proveedores	1.058.228	-	-	1.058.228
Gastos				
Gastos de personal (2)	-	-	398.121	398.121
Gastos financieros	1.484.245	-	-	1.484.245

31 de marzo de 2024	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Honorarios y comisiones	-	51.690	-	51.690
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	1.236.327	-	-	1.236.327
Sustitución de cartera	8.079	-	-	8.079
Arrendamientos (3)	110.521	-	-	110.521
Otros ingresos	38.569	-	-	38.569

Diciembre 31 de 2023	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 8.186.383	-	-	-	\$ 8.186.383
Inversiones - CDT's (1)	3.347.570	-	-	-	3.347.570
Pasivo					
Boceas	10.112.124	-	-	-	10.112.124
Otros Pasivos	10.000	-	-	-	10.000
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	700.086	700.086
Gastos financieros	63.349	-	-	-	63.349
Honorarios y comisiones	3.337	-	247.580	-	250.917
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	1.565.648	-	-	-	1.565.648
Comisiones	-	231.190	-	-	231.190
Sustitución de cartera	2.428	-	-	-	2.428
Arrendamientos (3)	357.621	-	-	-	357.621
Otros ingresos	-	391.265	-	-	391.265

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (3) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.

17. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

18. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Universalidad	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Universalidad Tips Pesos N4 (a)	\$15.192.905	\$16.484.653
Universalidad Tips Pesos N5	\$16.448.044	\$17.730.452
Universalidad Tips Pesos N7	\$26.479.641	\$28.044.935
Universalidad Tips Pesos N9	\$53.001.250	\$56.176.415
Universalidad Tips Pesos N10	\$29.330.220	\$31.271.133
Universalidad Tips Pesos N11	\$35.269.999	\$37.837.637
Universalidad Tips U1	\$82.918.755	\$87.412.134
Universalidad Tips Pesos N12	\$58.382.308	\$61.475.458
Universalidad Tips Pesos N13	\$67.495.166	\$70.727.670
Universalidad TIS Pesos H1	\$8.221.313	\$8.948.374
Universalidad Tips Pesos N14	\$72.490.339	\$76.168.159
Universalidad Tips Pesos N15	\$72.724.502	\$76.263.573
Universalidad Tips UVR U2	\$92.336.323	\$97.001.517
Universalidad Tips Pesos N16	\$68.901.180	\$72.964.209
Universalidad Tips Pesos N17	\$61.362.209	\$64.581.099
Universalidad Tis Pesos H2	\$18.737.589	\$19.576.132
Universalidad Tips UVR U3	\$184.948.828	\$195.903.187
Universalidad Tips Pesos N18	\$115.053.316	\$120.086.022
Universalidad Tips Pesos N19	\$132.203.739	\$138.466.363
Universalidad Tips UVR U4	\$177.982.380	\$187.699.523
Universalidad Tips Pesos N-20	\$144.657.085	\$154.119.751
Universalidad Tips Pesos N-21	\$169.601.769	\$176.583.901
Universalidad Tips UVR U5	\$184.615.988	\$191.551.229
Universalidad Tips UVR U6	\$41.617.781	\$43.004.026
Universalidad Tips Pesos N-22 (b)	\$327.226.037	\$0
Universalidad TER IPC- R1	\$18.771.859	\$20.396.618
Universalidad TIL L-4	\$9.242.211	\$12.125.319
Universalidad TIV V2	\$29.410.307	\$31.723.576
Universalidad TIV V3	\$30.531.565	\$35.430.552
Universalidad TIV V4	\$43.299.226	\$50.235.683
Universalidad TIV V5	\$57.383.018	\$63.682.740
Universalidad TIV V6	\$157.769.067	\$175.902.098
Universalidad TIN	\$523.480.790	\$510.666.392
TOTAL	\$3.127.086.709	\$2.930.240.530

- (a) El 22 de febrero de 2024, la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de los Títulos Hipotecarios TIPS Pesos N-4 en el RNVE.

(b) El 07 de marzo de 2024. se realizó la emisión TIPS Pesos N-22.

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

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios. que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2024.

20. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 18 de abril de 2024.

