



# INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE JUNIO 2025

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

12 DE AGOSTO DE 2025

## Datos Básicos del Emisor

### Titularizadora Colombiana S.A.

**Domicilio:** Bogotá, Colombia.

**Dirección:** Calle 72 No. 7-64 Piso 4

**Tel.** +57 (601) 6183030.

**Página Web:** [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

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

## Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 30 de junio de 2025 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 Titularizadora y los cambios materiales en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Compañía 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. del Anexo 1 “Información periódica de los emisores” del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 006 de 2025) 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.

## Descripción de las Emisiones

### Cartera Hipotecaria. TIPS - TIS - TECH

Los TIPS, son títulos respaldados por cartera hipotecaria y/o contratos de leasing habitacional denominados en Pesos o en Unidades de Valor Real (UVR) y ofrecidos a plazos desde 5 hasta 15 años originados por entidades bancarias y no bancarias. Generalmente los títulos Senior, tienen una calificación de triple A (AAA). Estos títulos son transados en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TIS o títulos respaldados por cartera hipotecaria están denominados en Pesos, emitidos a tasa fija y ofrecidos a plazos de 10 años. Los activos subyacentes son desembolsados por originadores no bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión y se transan en la Bolsa de Valores de Colombia. Los TECH, hacen referencia a títulos respaldados

por cartera hipotecaria improductiva (mora superior a 120 días) originada por entidades bancarias. Su rendimiento se deriva de los flujos provenientes de la recuperación del activo (remates, bienes recibidos en pago, reestructuraciones).

#### TIN Títulos Inmobiliarios

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 por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista son: Inversión en inmuebles estabilizados, distribución de rendimientos con periodicidad 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/o no bancarios. Los títulos A tienen un plazo de 5 años, la estructura de esta emisión contiene títulos B y C subordinados con plazos de 7 años y en algunos casos con la posibilidad temporal de 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. Generalmente los títulos Senior tienen una calificación de triple A (AAA).

#### Cartera Comercial TER

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

#### Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 10 años. 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. Generalmente los títulos Senior, tienen una calificación de triple A (AAA).

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía con corte 30 de junio de 2025, 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-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 N-23  | Hipotecario Pesos | BVC                    | \$ 200.880.200.000  | \$ 200.880.200.000 |
| Pesos N-24  | Hipotecario Pesos | BVC                    | \$ 318.135.100.000  | \$ 318.135.100.000 |
| Pesos N-25  | Hipotecario Pesos | BVC                    | \$ 64.000.000.000   | \$ 64.000.000.000  |
| 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  |
| TER IPC R-1 | Comercial         | BVC                    | \$ 233.900.700.000  | \$ 233.900.700.000 |
| 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 |
| TIV V-7     | Vehículos         | BVC                    | \$ 130.000.000.000  | \$ 130.000.000.000 |
| TIV V-8     | Vehículos         | BVC                    | \$ 100.000.000.000  | \$ 100.000.000.000 |
| TIV V-9     | Vehículos         | BVC                    | \$ 125.000.000.000  | \$ 125.000.000.000 |
| TIV V-10    | Vehículos         | BVC                    | \$ 100.000.000.000  | \$ 100.000.000.000 |
| TIV V-12    | Vehículos         | BVC                    | \$ 150.000.000.000  | \$ 150.000.000.000 |
| TIN         | Inmobiliario      | BVC                    | \$ 263.025.000.000  | \$ 263.025.000.000 |

Fuente: Elaboración Titularizadora

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Datos Básicos del Emisor .....</b>                                                                                                                                      | <b>2</b>  |
| <b>Descripción de las Emisiones .....</b>                                                                                                                                  | <b>2</b>  |
| <b>Glosario .....</b>                                                                                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>Primera Parte – Situación Financiera .....</b>                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| <b>I. Estados Financieros Trimestrales .....</b>                                                                                                                           | <b>7</b>  |
| <b>II. Cambios Materiales en los Estados Financieros .....</b>                                                                                                             | <b>7</b>  |
| <b>III. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado .....</b>                                                                                               | <b>11</b> |
| <b>Segunda Parte – Información Adicional .....</b>                                                                                                                         | <b>13</b> |
| <b>I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado .....</b>                                                                                | <b>13</b> |
| <b>II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo .....</b>                                                      | <b>17</b> |
| <b>ANEXO No. 1 .....</b>                                                                                                                                                   | <b>19</b> |
| <b>ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE JUNIO DE 2025 .....</b>                                                                                                       | <b>19</b> |

## Glosario

| Término                                     | Definición                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Informe o Informe Periódico                 | Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| IRL                                         | Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 On 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 lograr establecer un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa con el fin de lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos. |
| Riesgo de Liquidez                          | Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Riesgo de Mercado y Tesorería               | Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| VaR                                         | Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VeR                                         | Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VaR</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Warehousing                                 | Hace referencia a las compras anticipadas de cartera para el almacenamiento de un conjunto de activos con el propósito de titularizarlos con posterioridad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 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 30 de junio de 2025 comparado con 31 de diciembre del 2024 y un estado de resultados que comprende el período del 1º de enero al 30 de junio de 2025 comparado con el mismo período del año 2024.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de período intermedio con corte al 30 de junio de 2025 dictaminados por Deloitte & Touche 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 (30 de junio de 2025) 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 misma.

### 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 segundo trimestre del año 2025 comparados con el mismo periodo del año 2024 y el estado de situación financiera al corte 30 de junio de 2025 comparado al 31 de diciembre del año 2024, 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 2024 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 2024 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados al corte del 30 de junio de 2025.

Para los períodos comparativos presentados en este 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                                   |                | PASIVOS                                   |                |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|
| \$249.537                                 | Junio 2025     | \$102.591                                 | Junio 2025     |
| \$243.025                                 | Diciembre 2024 | \$89.080                                  | Diciembre 2024 |
| 2,68%                                     | Variación      | 15,17%                                    | Variación      |
| (Cifras en millones de pesos colombianos) |                | (Cifras en millones de pesos colombianos) |                |

Con corte al 30 de junio de 2025, los activos totales de la Titularizadora son de \$249.537 millones con un incremento del 2,68% con relación al cierre del 31 de diciembre del 2024.

El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión (41%), cartera de crédito de Warehousing (21%), efectivo y equivalentes de efectivo (15%), propiedades de inversión (10%) y deudores comerciales (8%).

Las principales variaciones de las cuentas al cierre del 30 de junio 2025 con respecto al cierre del año 2024 obedecen a lo siguiente: se observa una disminución en los Activos Financieros de Inversión y un incremento en el efectivo y equivalentes de efectivo neto para ambos rubros de \$7.097 millones de acuerdo con la estrategia de inversión y desinversión de la Compañía enmarcada en la compra y venta de títulos para el portafolio. Se observa una variación del 15% en el rubro de la Cartera de Crédito, producto de la adquisición de la tercera compra anticipada de la cartera de crédito bajo la figura de Warehousing con el originador Credifamilia. Se presenta también una disminución del 30% en las cuentas por

El pasivo de la Titularizadora con corte al 30 de junio de 2025 está constituido principalmente por las obligaciones financieras (72%) destinadas a las compras anticipadas de cartera de crédito con Credifamilia durante el año 2024 (Primera y segunda compra anticipada de cartera) y enero 2025 (Tercera compra anticipada de cartera). Además, para el primer trimestre del año 2025 se adquirió una obligación financiera que apalancó la compra del 50% de los títulos A en la emisión TIPS Pesos N-25. El pasivo también está constituido por los títulos en circulación denominados Boceas que fueron emitidos en el mes de diciembre de 2022 (11%) y los Dividendos por pagar (5%), cuyo incremento al cierre de junio 2025 con respecto de diciembre 2024 obedece al saldo de los dividendos que se decretaron en la Asamblea Ordinaria de Accionistas en el mes de marzo de 2025, descontado el primer pago realizado en el mes de abril 2025.

cobrar y deudores, derivado del menor número de comisiones de estructuración y administración obtenidas en el primer semestre del año 2025 (2 emisiones) versus las comisiones obtenidas por las emisiones realizadas durante el año 2024 (7 emisiones).

**PATRIMONIO**

|           |                |
|-----------|----------------|
| \$146.945 | Junio 2025     |
| \$153.945 | Diciembre 2024 |
| -4,55%    | Variación      |

(Cifras en millones de pesos colombianos)

El patrimonio de la Titularizadora presentó una disminución neta de 4,55% al 30 de junio de 2025 con respecto a diciembre del 2024, debido al decreto de dividendos en efectivo aprobado por la Asamblea Ordinaria de Accionistas en el mes de marzo de 2025. Por su parte, las utilidades del segundo trimestre del año 2025 ascendieron a \$4.485 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 30 de junio de 2025 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 junio de 2025 los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, equivalente al 38% del total de los ingresos de la Compañía; de los ingresos derivados de la operación de Warehousing que representan el 21%, de las comisiones de estructuración, administración y garantía que equivalen al 38% y de los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta que representan el 4%. Para el mismo período del año 2024, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 54% del total de los ingresos de la Compañía, los ingresos derivados de la operación de Warehousing representaban el 3%, las comisiones de estructuración, administración y garantía el 38%; y

los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta el 4%. El incremento de los ingresos corresponde principalmente a los rendimientos derivados de las compras de cartera de crédito anticipada que se tienen en la posición propia de la compañía al cierre de junio 2025 versus junio 2024.

Los gastos de la Compañía para el periodo enero – junio 2025, ascendieron a \$16.890 millones. Los gastos financieros fueron de \$4.480 millones y se explican en el reconocimiento del costo financiero de las obligaciones financieras reflejadas en el pasivo de la Titularizadora, así como en los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas). Los gastos de administración ascendieron a \$7.911 millones, equivalente al 47% del total de los gastos. En el mismo período del año anterior, los gastos ascendieron a \$15.840 millones de pesos, donde los gastos financieros fueron de \$4.212 millones y los de administración de \$7.398 millones, equivalente al 47% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre de segundo trimestre del año 2025 ascendieron a \$4.485 millones, mientras que al cierre del segundo trimestre del año 2024 ascendieron a \$4.167 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

**(i) El ROE:**

El ROE se ubicó en 6,1% a junio de 2025, y 5,8% para el cierre del 2024. Entre tanto, la utilidad neta al cierre de junio 2025 fue de \$4.485 millones, mientras que al cierre de diciembre 2024 fue de \$12.228 millones. La principal fuente de la utilidad para el segundo trimestre del año 2025 corresponde a los ingresos generados por el portafolio, a las comisiones de estructuración y administración de las emisiones TIPS Pesos N-25 y TIV V-12, así como a los flujos de la operación de Warehousing (Tercera compra anticipada de cartera) generados por la operación con Credifamilia. Asimismo, para el año 2024 se debían también principalmente al buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo, a los ingresos generados por las comisiones en las siete (7) emisiones de títulos de cartera hipotecaria y no hipotecaria realizadas durante el año 2024 y a los flujos de la operación de Warehousing con Credifamilia (Primera y segunda compra anticipada de cartera).

**(ii) Solvencia y Liquidez:**

La relación de solvencia de la Compañía para los cierres de junio de 2025 y diciembre de 2024 es de 92% y 88%, respectivamente, en dicho indicador se expone la cuantificación de la exposición al Riesgo de Mercado debido a la composición de los activos de la Compañía con base en 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 solvencia y liquidez.

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

La Titularizadora ha adoptado procedimientos de gestión del riesgo de tesorería alineados con los estándares tanto del mercado internacional como del mercado colombiano. Para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de mercado, la Compañía considera los períodos de tenencia de los activos, evaluando así la exposición al riesgo a lo largo de diversos horizontes temporales.

En conformidad con los parámetros cuantitativos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Titularizadora emplea un modelo basado en las fluctuaciones de precios de los activos en un período de 10 días hábiles. Este enfoque permite capturar las variaciones significativas en los precios durante dicho intervalo.

Para el portafolio en general se utiliza un horizonte de tenencia de 10 días hábiles en la estimación del VaR. Esta metodología asegura que las evaluaciones de riesgo estén alineadas con los requisitos regulatorios y las mejores prácticas de la industria, fortaleciendo la confianza en la capacidad de la Compañía para gestionar de manera efectiva los riesgos asociados a sus operaciones financieras.

Teniendo en cuenta las condiciones actuales del portafolio propio y del entorno de mercado, la Titularizadora había establecido previamente un límite al Valor en Riesgo (VaR) por valor de cinco mil quinientos millones de pesos (\$5.500.000.000). No obstante, en ejercicio de sus funciones y con base en un análisis actualizado de exposición al riesgo, la Junta Directiva ha decidido ajustar dicho límite, estableciendo un nuevo umbral de siete mil quinientos millones de pesos (\$7.500.000.000). A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 31 de marzo de 2025.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/03/2025

|  Titularizadora<br>COLOMBIANA | REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO            |                |                | 31/03/25 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
|                                                                                                                  | PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados) |                |                |          |
|                                                                                                                  | Posición                                       | VaR 10 días    | Límite VaR     |          |
| MONEY MARKET                                                                                                     | 23,691,411,549                                 | -2,022,843     |                |          |
| Deuda Privada DTF/IBR/IPC                                                                                        | -                                              | -              |                |          |
| Deuda Privada TF                                                                                                 | 41,893,380,422                                 | -975,294,417   |                |          |
| DEUDA PÚBLICA TASA FIJA                                                                                          | 9,854,234,000                                  | -443,464,389   |                |          |
| DEUDA PÚBLICA UVR                                                                                                | 2,792,077,021                                  | -6,629,839     |                |          |
| Pesos / TECH                                                                                                     | 51,850,103,619                                 | -1,337,978,947 |                |          |
| TIPS UVR                                                                                                         | 17,022,491,739                                 | -550,238,133   |                |          |
| Títulos Inmobiliarios - TIN                                                                                      | -                                              | -              |                |          |
| TOTAL                                                                                                            | 147,103,698,350                                | -3,315,628,569 | -5,500,000,000 |          |

Fuente: Elaboración Titularizadora

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 30 de junio de 2025.

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2025

|  <b>Titularizadora</b><br>COLOMBIANA | REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO            |                       |                       | 30/06/25 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
|                                                                                                                       | PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados) |                       |                       |          |
|                                                                                                                       | Posición                                       | VaR 10 días           | Limite VaR            |          |
| MONEY MARKET                                                                                                          | 40,549,914,931                                 | -3,462,349            |                       |          |
| Deuda Privada DTF/IBR/IPC                                                                                             | -                                              | -                     |                       |          |
| Deuda Privada TF                                                                                                      | 43,732,029,701                                 | -878,016,351          |                       |          |
| DEUDA PÚBLICA TASA Fija                                                                                               | 513,640,000                                    | -3,597,001            |                       |          |
| DEUDA PÚBLICA UVR                                                                                                     | -                                              | -                     |                       |          |
| Pesos / TECH                                                                                                          | 41,012,133,157                                 | -1,403,653,772        |                       |          |
| TIPS UVR                                                                                                              | 16,091,623,140                                 | -504,387,074          |                       |          |
| Títulos Inmobiliarios - TIN                                                                                           | -                                              | -                     |                       |          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                          | <b>141,899,340,929</b>                         | <b>-2,793,116,547</b> | <b>-7,500,000,000</b> |          |

Fuente: Elaboración Titularizadora

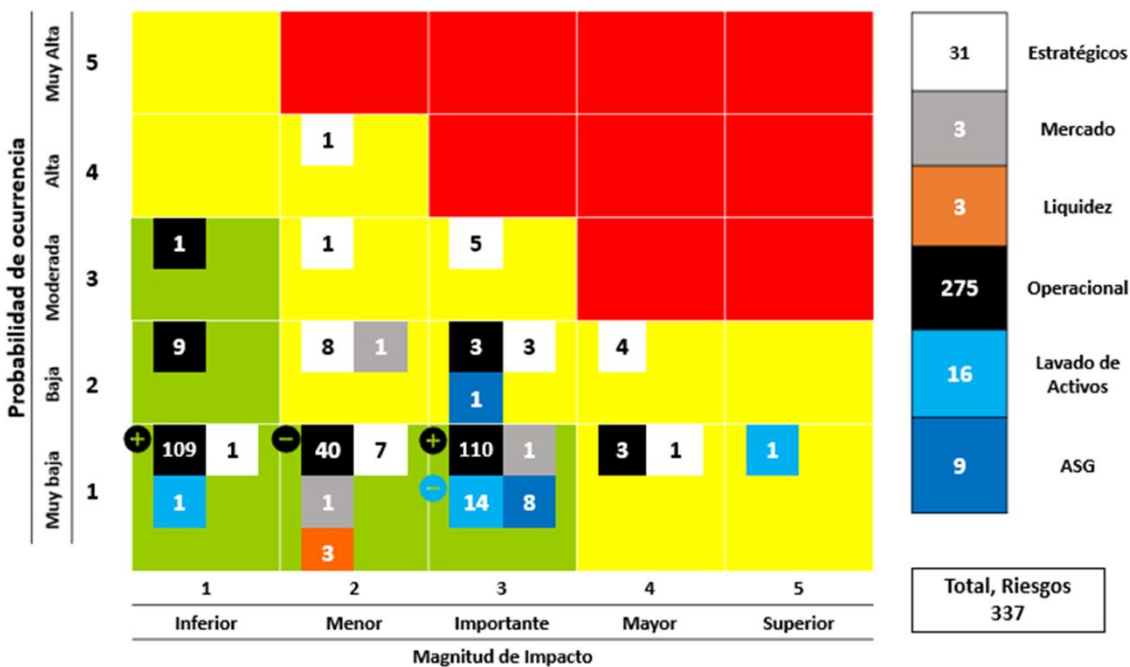
## Segunda Parte – Información Adicional

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

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

A continuación, se presenta el mapa de riesgos consolidado de la Titularizadora a 30 de junio de 2025, precisando que para cada uno de los riesgos identificados se les 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

Las obligaciones de liquidez de la Titularizadora son bajas en comparación con sus activos y patrimonio. Esto se refleja en una posición de liquidez holgada que indica una sólida capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras sin incurrir en dificultades. Además, los indicadores de Riesgo de Liquidez (IRL) de la Compañía no solo cumplen, sino que superan ampliamente los requerimientos regulatorios establecidos. Estos indicadores son una prueba de la robustez de la gestión de liquidez de la Titularizadora, asegurando que dispone de suficientes recursos líquidos para afrontar cualquier eventualidad. En consecuencia, no se han registrado ni se anticipan sobrepasos en el indicador de riesgo de liquidez, lo cual

refuerza la confianza en la estabilidad financiera y operativa de la Titularizadora. La cuidadosa gestión y monitoreo continuo de la liquidez garantizan que la Compañía pueda enfrentar escenarios adversos del mercado sin comprometer su posición financiera.

**Cuadro [4]. Reporte IRL con corte 30/06/2025**

| Razón IRL | Banda 1 - 30d | Banda 31 - 90d |
|-----------|---------------|----------------|
| Junio     | 258.7%        | 584.3%         |

Fuente: Elaboración Titularizadora

No existen cambios materiales en la liquidez de la Compañía durante el segundo trimestre del 2025.

**b. Riesgo Operacional**

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del segundo trimestre 2025 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 segundo trimestre de 2025 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico realizados, no se presentan cambios en su calificación. Sin embargo, se realizaron ajustes en la descripción de los riesgos, enfocándolos exclusivamente en la afectación potencial, separando claramente las causas del impacto. Las causas fueron reformuladas para describir eventos concretos, eliminando ambigüedades. Asimismo, los controles fueron redefinidos como acciones específicas de mitigación, mejorando su trazabilidad. Adicionalmente, se eliminaron dos (2) riesgos de la matriz, al considerarse que su probabilidad de ocurrencia es prácticamente nula, lo que permite enfocar los esfuerzos en aquellos con mayor relevancia operativa.

**d. Riesgo Estratégico**

No se materializó ningún riesgo estratégico para el periodo comprendido entre abril y junio 2025.

**e. Riesgos ASG**

No se materializó ningún riesgo ASG en el segundo trimestre de 2025.

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

**a. Riesgo Operacional**

En el segundo trimestre de 2025, se incluyen dieciséis (16) nuevos riesgos operacionales por la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos de:

### Proceso: Recursos Financieros

| MACROPROCESO                           | PROCESO                                         | DESCRIPCIÓN DEL RIESGO                                                                                                                                                                            | EVENTO DE RIESGO DE SEGUNDO NIVEL                       | CÓDIGO RIESGO | CAUSAS                                                                                                                                               | DESCRIPCIÓN DEL CONTROL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TIPO DE CONTROL | ASIGNADO                            |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS | Corrección diferencias rendimientos CDT o Bonos | Omitir o fallar en identificar las diferencias de los rendimientos generados en el aplicativo Porfin y el reorte generado en deceval                                                              | 7.1 Recepción, Ejecución y Mantenimiento de Operaciones | R1            | Error humano en la verificación de la información de rendimientos de inversiones                                                                     | Control de verificación dual en la parametrización de las inversiones en nuestros aplicativos (BO y Riesgos)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Preventivo      | Analista de Back Office             |
| ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS | Impugnación de Precios                          | Incurrir en imprecisiones o retrasos en la notificación de las variaciones de precios, contrariando los lineamientos establecidos para el reporte oportuno y confiable de información financiera. | 7.2 Seguimiento y Presentación de Informes              | R1            | Ausencia de información suficiente que impide el adecuado desarrollo del proceso.                                                                    | verificación del cálculo por parte de otro funcionario del área. Y Aplicación de celdas de validación.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Preventivo      | Analista de Estructuración y Riesgo |
| ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS | Operaciones de Instrumentos de Cobertura        | Enviar carta de confirmación con información errónea                                                                                                                                              | 7.1 Recepción, Ejecución y Mantenimiento de Operaciones | R2            | Por error humano por ser un proceso manual y no identificar diferencias entre la carta de confirmación y las condiciones pactadas con la contraparte | Control dual en la revisión de la carta para garantizar que la información contenida en esta, representa la operación celebrada entre el Director de Inversiones, los Coordinadores de Inversiones y el Director de Operaciones                                                                                                                                                                | Preventivo      | Director de Operaciones             |
| ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS | Operaciones de Instrumentos de Cobertura        | Incumplir la operación de derivados para cobertura                                                                                                                                                | 7.1 Recepción, Ejecución y Mantenimiento de Operaciones | R1            | Por error humano y por ser un proceso manual no cambiar el tipo de cumplimiento de la operación con oportunidad                                      | E día ante del vencimiento de la operación de derivados, se debe revisar el tipo de cumplimiento de la operación (delivery - Non delivery) y definir si este se mantiene o se debe cambiar. esta definición se debe realizar entre la Directora de Inversiones, los Coordinadores de Inversionistas y debe ser informada por correo al Director de Operaciones y a los Analistas de Backoffice | Preventivo      | Coordinador Inversionistas          |

### Proceso: Gestión Inmobiliaria

| PROCESO                                                   | RIESGO                                                                                                                                                                         | CAUSAS                                                                                         | CONTROLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Riesgo Residual |              | Nivel de riesgo residual |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
|                                                           |                                                                                                                                                                                |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Impacto         | Probabilidad | Criticidad               |
| Administración de Inmuebles- emisión de certificados      | Emitir de forma incorrecta un certificado que no corresponda                                                                                                                   | Deficiente calidad en la compra de certificados en la Superintendencia de Notariado y Registro | Realizar un doble chequeo de las matriculas inmobiliarias de los activos en la base de datos de TIN, el cual será realizado por el analista inmobiliario en conjunto con la abogada de recuperación de activos, cada vez que se requiera un certificado.                                                                                                                                          | Importante      | Muy Baja     | Criticidad Baja          |
| Administración de Inmuebles- seguimiento a seguros        | Falta de cobertura por pólizas vencidas, incompletas o no entregadas                                                                                                           | Mantener un inventario de pólizas desactualizado                                               | Actualizar el inventario de pólizas cuando haya cambios en los contratos de arrendamiento, adquisiciones o desinversiones. Este control contará con un doble check: el analista inmobiliario realizará la actualización del inventario de pólizas y el técnico en recuperación de activos validará que dicha actualización coincida con los cambios efectuados en los contratos correspondientes. | Importante      | Muy Baja     | Criticidad Baja          |
|                                                           | No contar con la póliza en el momento de la entrega del activo al arrendatario.                                                                                                | No exigencia de las pólizas acordadas en el contrato.                                          | Automatización del calculo de las comisiones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Inferior        | Muy Baja     | Criticidad Baja          |
| Administración de la Universalidad calculo comisiones TIN | Error en el cálculo de las comisiones que resulte en una comisión inferior o superior a la que debería causarse, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el prospecto. | Error operativo al momento de calcular las comisiones.                                         | Validar los inputs para el cálculo (NOI, AUMs y FCD) definidos por el analista y coordinador financiero inmobiliario.<br><br>Validar el proceso de cálculo con base a dichos inputs.                                                                                                                                                                                                              | Inferior        | Muy Baja     | Criticidad Baja          |

### Proceso: Gestión Administrativa

| PROCESO                                             | RIESGO                                                                                     | CAUSAS                                                               | CONTROLES                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Riesgo Residual |              | Nivel de riesgo residual |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
|                                                     |                                                                                            |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Impacto         | Probabilidad | Criticidad               |
| Mantenimiento Preventivo y Correctivo Instalaciones | No cumplimiento de los cronogramas de mantenimiento o falta de seguimiento a garantías     | Falta de control sobre los cronogramas                               | Realización de un cuadro de control semestral de mantenimientos y garantías reportando el nivel ejecución                                                                                                                                                                                    | Inferior        | Muy Baja     | Baja                     |
| Seguridad Física                                    | No cumplimiento de los protocolos de vigilancia, accesos no controlados                    | Falta de control de acceso a las instalaciones de la compañía        | Revisión diaria llevando una bitácora de control de las cámaras de seguridad y dispositivos de control de acceso verificando accesos fuera de horario injustificados                                                                                                                         | Inferior        | Muy Baja     | Baja                     |
| Administración Zonas Comunes TC                     | Incumplimiento del procedimiento de administración de parqueaderos, casilleros y cafetería | Desconocimiento de las políticas establecidas para las zonas comunes | Asignación semestral de parqueaderos con la revisión del director de control interno y reporte a recursos humanos para descuento de nómina<br>Revisión de cumplimiento de políticas de cafetería<br>Revisión semestral de cumplimiento de las políticas de casillero y generación de informe | Inferior        | Muy Baja     | Baja                     |

### Proceso: Nómina

| PROCESO                  | RIESGO                                                                                                    | CAUSAS                                                                                                                                                                                                       | CONTROLES                                                                                                                                                   | Riesgo Residual |              | Nivel de riesgo residual |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
|                          |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             | Impacto         | Probabilidad | Criticidad               |
| Administración de Nómina | Pago errado de aportes obligatorios del sistema de seguridad social a una entidad no vigente o incorrecta | Error humano en el procedimiento para la notificación de cambios en entidades administradoras del sistema de seguridad social y/o parafiscales (ARL, cajas de compensación, EPS, AFP) al proveedor de nómina | Notificar de manera formal y oportuna al proveedor de nómina toda modificación en las entidades, asegurando trazabilidad y ejecución adecuada de los pagos. | Inferior        | Muy Baja     | Baja                     |

### Proceso: Recursos Tecnológicos

| PROCESO                | RIESGO                                                   | CAUSAS                                                      | CONTROLES                                                                                                                                                                                            | Riesgo Residual |              | Nivel de riesgo residual |
|------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
|                        |                                                          |                                                             |                                                                                                                                                                                                      | Impacto         | Probabilidad | Criticidad               |
| Admón. R. Tecnológicos | Falta de disponibilidad de los canales de comunicaciones | Falla en la prestación del servicio por parte del proveedor | Activación del proceso de escalamiento con el proveedor ante fallas en el servicio de telecomunicaciones, siguiendo los niveles y tiempos establecidos para restablecer la disponibilidad del canal. | Inferior        | Muy Baja     | Baja                     |

### Proceso: Sostenibilidad

| PROCESO                                     | RIESGO                                                                | CAUSAS                                                                                              | CONTROLES                                                                                                                                                                           | Riesgo Residual |              | Nivel de riesgo residual |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
|                                             |                                                                       |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                     | Impacto         | Probabilidad | Criticidad               |
| Estrategia de sostenibilidad                | Incumplir compromisos emisiones sello ASG                             | Realizar acciones que no se ajusten a los compromisos ASG establecidos en el marco de uso de fondos | - Seguimiento a los indicadores definidos en el marco de uso de fondos de acuerdo con la periodicidad definida                                                                      | Importante      | Muy Baja     | Baja                     |
|                                             | Incumplir los requisitos signatarios del PRI                          | Errores en la aplicación de la metodología de medición de activos ASG (<51% AUM)                    | - Revisión y monitoreo mensual de activos ASG en el portafolio de inversiones en el comité ALCO<br>Monitoreo de la política de inversión responsable en el comité de sostenibilidad | Importante      | Muy Baja     | Baja                     |
|                                             |                                                                       | Error en la información reportada en la evaluación de PRI                                           | Revisión por parte de Director de Planeación y Director de Inversiones y Desarrollo de mercado antes del envío                                                                      |                 |              |                          |
| Actualización de memorias de sostenibilidad | Reportar con errores o extemporáneamente el informe de sostenibilidad | Incluir información errada, con errores, retraso en la generación final de informe anual            | Revisión de la evolución de los indicadores en la herramienta de gestión de las iniciativas por parte del Comité de Sostenibilidad                                                  | Importante      | Muy Baja     | Baja                     |
|                                             |                                                                       |                                                                                                     | Revisión del informe de sostenibilidad por parte de la Dirección de Planeación y Vicepresidente de Negocios                                                                         |                 |              |                          |
|                                             |                                                                       |                                                                                                     | Definición y seguimiento al cronograma de preparación y revisión del Informe anual                                                                                                  |                 |              |                          |

## 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.

En el segundo trimestre de 2025 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, la Titularizadora comprometida con mantener una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, considera oportuno comentar algunos avances que considera relevantes en los temas de sostenibilidad.

- **Gestión de riesgos ASG:** Se presentaron ante la Junta Directiva los ajustes a la matriz de riesgos ASG, con el objetivo de fortalecerla. Entre las principales modificaciones se destaca la inclusión de los riesgos asociados a la pérdida del sello ASG en emisiones y al incumplimiento de la Política de Inversión Responsable. Para los nuevos riesgos identificados se definieron mecanismos de mitigación específicos, y para los ya existentes se fortalecieron los controles.
- **Política de Inversión Responsable:** La Junta Directiva aprobó la Política de Inversión Responsable de la Titularizadora. Esta política se construyó bajo los estándares de PRI e incluye una metodología para la ponderación de activos bajo criterios ASG, aplicable tanto al portafolio de inversiones propio como a los activos bajo administración derivados de procesos de titularización.
- **Informe de Sostenibilidad 2024:** la Titularizadora publicó su Informe de Sostenibilidad. El documento presenta los avances en la implementación de la

estrategia de sostenibilidad y la medición de los compromisos asumidos frente a los temas materiales, mediante indicadores autogestionados por las áreas responsables.

- **Capacitación y participación institucional:** Durante el segundo trimestre se concluyó la evaluación de los colaboradores de la Compañía en materia de sostenibilidad. Asimismo, la Titularizadora participó activamente en las reuniones convocadas por los Principios para la Inversión Responsable (PRI) y el Comité de Finanzas Sostenibles de Asobancaria.
- **Programa “Piensa Verde”:** Este programa continuó promoviendo entre los funcionarios de la Compañía prácticas sostenibles relacionadas con el reciclaje, el uso eficiente del agua, la reducción en el consumo de implementos de oficina, y el uso consciente del papel y las impresiones.

Con estas acciones la Titularizadora reitera su compromiso con el desarrollo e implementación de su estrategia de sostenibilidad.

**(ii) Cambios materiales de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo del último Informe de Gestión de Fin de Ejercicio**

En el segundo trimestre del año 2025 no se presentaron cambios materiales respecto de la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo del último Informe de Gestión de Fin de Ejercicio.

ANEXO No. 1  
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE JUNIO DE 2025

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

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 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 30 de junio de 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

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 para estados financieros condensados de acuerdo con instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios, 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, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS al 30 de junio de 2025, así como sus resultados para el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## Otros Asuntos

Los formatos que serán transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia han sido revisados por mí, previo a la firma digital de los mismos en formato XBRL y PDF, de acuerdo con la Circular 038 de 2015 y sus modificatorias. La información contenida en los mencionados formatos es concordante con la información financiera condensada intermedia adjunta al presente informe.



**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

11 de agosto de 2025

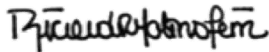


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(En miles de pesos colombianos)

| ACTIVOS                                                                                                  | Notas | 30 de junio    | 31 de diciembre |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-----------------|
|                                                                                                          |       | de 2025        | de 2024         |
| ACTIVO - ASSETS                                                                                          |       |                |                 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents                                          | 4     | \$ 37.850.506  | \$ 14.092.140   |
| Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives                    | 5     | 102.372.571    | 119.033.499     |
| Cartera de Créditos - Credit portfolio                                                                   | 6     | 53.485.230     | 46.351.498      |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net | 7     | 21.023.123     | 30.055.344      |
| Otros activos - Other assets                                                                             |       | 1.583.213      | 240.613         |
| Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net                                                   | 8     | 7.479.845      | 7.465.572       |
| Propiedades de inversión - Investment property                                                           | 9     | 24.473.512     | 24.473.512      |
| Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net                                                       |       | 1.269.734      | 1.313.054       |
| Total Activos / ASSETS                                                                                   |       | \$ 249.537.734 | \$ 243.025.232  |
| PASIVO - LIABILITIES                                                                                     |       |                |                 |
| Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments                                        | 10    | \$ 11.062.099  | \$ 11.175.791   |
| Obligaciones financieras - Financial obligations                                                         | 11    | 74.120.420     | 65.587.136      |
| Cuentas por pagar - Accounts payable                                                                     | 12    | 4.048.189      | 976.267         |
| Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities                                                        |       | 2.310.716      | 4.756.271       |
| Dividendos por pagar – Dividends payable                                                                 | 13    | 5.502.727      | -               |
| Otros pasivos - Other liabilities                                                                        |       | 721.044        | 232.425         |
| Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable                                             |       | 1.006.690      | 2.087.625       |
| Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net                                         |       | 3.819.983      | 4.264.556       |
| Total pasivos / LIABILITIES                                                                              |       | 102.591.868    | 89.080.071      |
| PATRIMONIO - SHAREHOLDER’S EQUITY                                                                        |       |                |                 |
| Capital suscrito y pagado - Share capital                                                                |       | 67.883.133     | 67.883.133      |
| Reservas – Reserves                                                                                      | 14.1  | 32.987.609     | 31.764.781      |
| Prima en colocación de acciones - Share premium account                                                  | 14.2  | 19.784.513     | 19.784.513      |
| Otro resultado integral - Other comprehensive income                                                     |       | 20.408.859     | 22.284.452      |
| Ganancias del período - Period earnings                                                                  |       | 4.485.049      | 12.228.280      |
| Ganancias acumuladas - Retained earnings                                                                 | 14.3  | 1.396.703      | 2               |
| Total patrimonio / SHAREHOLDER’S EQUITY                                                                  |       | 146.945.866    | 153.945.161     |
| Total Pasivos y Patrimonio                                                                               |       | \$ 249.537.734 | \$ 243.025.232  |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>RICARDO MOLANO LEÓN<br>Representante Legal Suplente | <br>LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO<br>Contador Público<br>Tarjeta Profesional No. 315.588-T<br>- 4 - | <br>JOHN JAIME MORA HURTADO<br>Revisor Fiscal<br>Tarjeta Profesional No. 126.360-T<br>Designado por Deloitte & Touche SAS<br>(Ver mi informe adjunto) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS POR EL PERIODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (En miles de pesos colombianos)

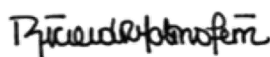
|                                                                                                 |       | Trimestre actual    | Trimestre año anterior | Acumulado año actual | Acumulado año anterior |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                 | Notas | 30 de junio de 2025 | 30 de junio de 2024    | 30 de junio de 2025  | 30 de junio de 2024    |
| INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME                                                      |       | \$ 11.571.557       | \$ 10.781.709          | \$ 23.145.618        | \$ 22.279.803          |
| Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio                            | 15    | 2.288.777           | 435.644                | 4.771.101            | 753.811                |
| Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments   |       | 1.081.658           | 724.186                | 2.040.965            | 1.344.352              |
| Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets |       | 3.037.558           | 4.809.324              | 6.277.882            | 10.295.842             |
| Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees                                                | 16    | 4.674.961           | 3.911.296              | 8.721.222            | 8.516.951              |
| Por valoración de derivados de negociación - fair value of derivatives trading                  |       | -                   | -                      | 294.058              | -                      |
| Valoración de contratos forward - cobertura, Neto                                               |       | -                   | 284.972                | 76.332               | 284.972                |
| Arrendamientos – Leases                                                                         |       | 459.252             | 426.207                | 915.874              | 847.271                |
| Diversos - Other income                                                                         |       | 29.351              | 190.080                | 48.184               | 236.604                |
| GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES                                                      |       | 8.317.836           | 8.105.243              | 16.890.646           | 15.840.946             |
| Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs                               | 17    | 1.913.825           | 1.223.975              | 3.751.193            | 3.261.933              |
| Intereses BOCEAS - Boceas interest                                                              |       | 364.447             | 474.676                | 728.893              | 950.577                |
| Comisiones bancarias - Bank fees                                                                |       | 134.222             | 7.189                  | 284.830              | 95.373                 |
| Legales - Legal fees                                                                            |       | 1.489               | 73.403                 | 14.792               | 76.366                 |
| Beneficios a empleados - Employee benefits                                                      |       | 3.975.095           | 3.906.574              | 7.911.187            | 7.398.407              |
| Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments                                  |       | 69.651              | -                      | 83.914               | -                      |
| Honorarios – Fees                                                                               |       | 436.284             | 457.362                | 805.789              | 757.219                |
| Impuestos – Taxes                                                                               |       | 336.565             | 488.524                | 726.255              | 829.930                |
| Arrendamientos – Leases                                                                         |       | 61.063              | 157.733                | 207.835              | 264.177                |
| Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations                                  |       | 316.809             | 237.747                | 643.991              | 470.114                |
| Seguros – Insurance                                                                             |       | 51.769              | 65.972                 | 106.537              | 128.740                |
| Adecuación e instalación – Installation and modifications                                       |       | 23.286              | 12.476                 | 23.286               | 12.476                 |
| Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs                                          |       | 54.153              | 173.482                | 89.628               | 206.701                |
| Diferencia de cambio - Foreign exchange difference                                              |       | 631                 | 235.097                | 337.633              | 234.872                |
| Deterioro de cuentas por cobrar – Impairment trade debtors                                      |       | -                   | -                      | -                    | 16.368                 |

# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS POR EL PERIODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (En miles de pesos colombianos)

|                                                                                                                                             |                            |                            |                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Depreciaciones – Depreciations                                                                                                              | 99.313                     | 91.777                     | 195.008                    | 181.935                    |
| Amortización de activos intangibles -<br>Amortization of intangible assets                                                                  | 106.174                    | 97.082                     | 235.936                    | 184.874                    |
| Diversos – Other expenses                                                                                                                   | <u>373.060</u>             | <u>402.174</u>             | <u>741.939</u>             | <u>770.884</u>             |
| <b>IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX</b>                                                                                                 | <b>1.033.258</b>           | <b>890.025</b>             | <b>1.769.924</b>           | <b>2.271.712</b>           |
| Impuesto de renta - Income tax                                                                                                              | 18 <u>1.033.258</u>        | <u>890.025</u>             | <u>1.769.924</u>           | <u>2.271.712</u>           |
| <b>Ganancias del período - Period earnings</b>                                                                                              | <b>\$ <u>2.106.463</u></b> | <b>\$ <u>1.786.441</u></b> | <b>\$ <u>4.485.049</u></b> | <b>\$ <u>4.167.145</u></b> |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO -<br>OTHER COMPREHENSIVE INCOME                                                                       |                            |                            |                            |                            |
| Componentes que no se reclasificarán al<br>resultado del periodo - Components that will not<br>be reclassified to the result of the period: |                            |                            |                            |                            |
| Impuesto diferido revaluación propiedades -<br>Deferred tax of property revaluation                                                         | \$ 213.335                 | \$ -                       | \$ (1.183.367)             | \$ 678.229                 |
| Componentes que se reclasificarán al resultado<br>del periodo - Components that will be reclassified<br>to the result of the period:        |                            |                            |                            |                            |
| Valoración inversiones - Investment valuation                                                                                               | (346.871)                  | (112.912)                  | (182.332)                  | 1.236.352                  |
| Otros instrumentos - Other instruments                                                                                                      | <u>-</u>                   | <u>46.644</u>              | <u>(171.739)</u>           | <u>(238.786)</u>           |
| Total otro resultado integral del ejercicio - Other<br>comprehensive income                                                                 | <u>\$ (133.536)</u>        | <u>\$ (66.268)</u>         | <u>\$ (829.296)</u>        | <u>\$ 1.675.795</u>        |
| <b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO -<br/>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>                                                              | <b>\$ <u>2.026.927</u></b> | <b>\$ <u>1.720.173</u></b> | <b>\$ <u>5.314.345</u></b> | <b>\$ <u>5.842.940</u></b> |
| <b>UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)</b>                                                                                                  | <b>\$ <u>2.455.015</u></b> | <b>\$ <u>2.386.530</u></b> |                            |                            |

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



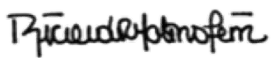
JOHN JAIME MORA HURTADO  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(Ver mi informe adjunto)

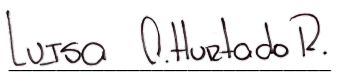
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

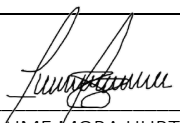
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS  
POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024  
(En miles de pesos colombianos)

|                                                         | Ganancias o pérdidas no realizadas - Other<br>comprehensive income |                     | Otros resultados<br>integrales - Other<br>comprehensive       |                                                | Superávit por<br>adopción por primera<br>vez de las NCIF - |              | Total         |                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
|                                                         | Capital suscrito y<br>pagado - Share capital                       | Reservas - Reserves | Prima en colocación<br>de acciones - Share<br>premium account | Ganancias<br>acumuladas -<br>Retained earnings | Ganancia del período<br>- Period earnings                  |              |               |                |
| 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 | \$ 20.976.266 | \$ 138.708.647 |
| Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained | -                                                                  | -                   | -                                                             | 8.559.899                                      | (8.559.899)                                                | -            | -             | -              |
| Ganancia del período - Period earnings                  | -                                                                  | -                   | -                                                             | -                                              | 4.167.145                                                  | -            | -             | 4.167.145      |
| Reserva legal - Legal reserve                           | -                                                                  | 855.990             | -                                                             | (855.990)                                      | -                                                          | -            | -             | -              |
| Capital suscrito y pagado                               | 6.505.116                                                          | -                   | -                                                             | -                                              | -                                                          | -            | -             | 6.505.116      |
| Prima en colocación de acciones                         | -                                                                  | -                   | 8.832.581                                                     | -                                              | -                                                          | -            | -             | 8.832.581      |
| Dividendos decretados en acciones                       | -                                                                  | -                   | -                                                             | (15.337.697)                                   | -                                                          | -            | -             | (15.337.697)   |
| Movimiento otro resultado integral - Changes in other   | -                                                                  | -                   | -                                                             | -                                              | -                                                          | (29.151)     | -             | (29.151)       |
| SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2024                           | \$ 66.360.491                                                      | \$ 31.764.781       | \$ 17.902.162                                                 | \$ 2                                           | \$ 4.167.145                                               | \$ 1.675.794 | \$ 20.976.266 | \$ 142.846.641 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024                       | \$ 67.883.133                                                      | \$ 31.764.781       | \$ 19.784.513                                                 | \$ 2                                           | \$ 12.228.279                                              | \$ 1.308.187 | \$ 20.976.266 | \$ 153.945.161 |
| Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained | -                                                                  | -                   | -                                                             | 12.228.279                                     | (12.228.279)                                               | -            | -             | -              |
| Ganancia del período - Period earnings                  | -                                                                  | -                   | -                                                             | -                                              | 4.485.049                                                  | -            | -             | 4.485.049      |
| Reserva legal - Legal reserve                           | -                                                                  | 1.222.828           | -                                                             | (1.222.828)                                    | -                                                          | -            | -             | -              |
| Dividendos decretados en efectivo                       | -                                                                  | -                   | -                                                             | (11.005.453)                                   | -                                                          | -            | -             | (11.005.453)   |
| Movimiento otro resultado integral - Changes in other   | -                                                                  | -                   | -                                                             | 1.396.703                                      | -                                                          | (478.891)    | (1.396.703)   | (478.891)      |
| comprehensive income                                    | -                                                                  | -                   | -                                                             | -                                              | -                                                          | -            | -             | -              |
| SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2025                           | \$ 67.883.133                                                      | \$ 32.987.609       | \$ 19.784.513                                                 | \$ 1.396.703                                   | \$ 4.485.049                                               | \$ 829.296   | \$ 19.579.563 | \$ 146.945.866 |

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. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(Ver mi informe adjunto)

# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (En miles de pesos colombianos)

|                                                                                                                                                  | 30 de junio de<br>2025 | 30 de junio de<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                                                                           |                        |                        |
| Ganancia del periodo - Period earnings                                                                                                           | \$ 4.485.049           | \$ 4.167.145           |
| 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                                                                   | 195.008                | 181.935                |
| Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets                                                                             | 235.936                | 184.874                |
| Valoración de contratos forward - cobertura, neto                                                                                                | (76.332)               | (284.972)              |
| Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests                                      | (6.277.882)            | (10.295.842)           |
| Pérdida de inversiones - Loss of investments                                                                                                     | -                      | -                      |
| Valoración de derivados de negociación -                                                                                                         | (294.058)              | -                      |
| Deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale                                     | -                      | 16.368                 |
| Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference                                                                               | 337.633                | (234.872)              |
| Impuesto a las ganancias - Income tax                                                                                                            | 1.769.924              | 2.271.712              |
| <b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>                                                                                               |                        |                        |
| (Incremento) de cartera de créditos - (Increase) Credit portfolio                                                                                | (7.133.732)            | (30.642.240)           |
| Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease (increase) in trade debtors and other accounts receivable | 9.032.221              | (4.024.322)            |
| (Incremento) de otros activos - Increase in other assets                                                                                         | (1.342.601)            | (25.000)               |
| Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable               | 3.071.922              | 930.752                |
| (Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable and other accounts payable                                        | (1.080.935)            | (333.582)              |
| (Disminución) Impuestos - (Decrease) of taxes                                                                                                    | (4.073.495)            | (3.835.948)            |
| Incremento de dividendos por pagar - Increase in dividends payable                                                                               | 5.502.727              | -                      |
| Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities                                                                                      | 488.619                | 316.531                |
| <b>Neto de efectivo (usado en) las actividades de operación -<br/>Net cash (used by) operating activities</b>                                    | <b>4.840.004</b>       | <b>(41.607.461)</b>    |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                                                                           |                        |                        |
| (Aumento) neta de propiedades y equipo - (Increase) net in property and equipment                                                                | (209.281)              | (134.733)              |
| (Aumento) neta de activos intangibles - (Increase) net in intangible assets                                                                      | (192.616)              | (137.382)              |
| Disminución neta de inversiones - Decrease net of investments                                                                                    | 17.117.551             | 51.219.585             |
| <b>Neto de efectivo generado por las actividades de inversión -<br/>Net cash generated by investing activities</b>                               | <b>16.715.654</b>      | <b>50.947.470</b>      |

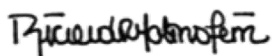
N

# TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

|                                                                                                                       | 30 de junio de<br>2025 | 30 de junio de<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>                                                             |                        |                        |
| Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments                     | (58.047)               | (286.655)              |
| Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments                                  | 728.893                | 474.676                |
| Dividendos pagados en efectivo – Dividends paid in cash                                                               | (5.502.727)            | -                      |
| Incremento de obligaciones financieras - Increase financial obligations                                               | 8.572.549              | 1.311.295              |
| <b>Neto de efectivo generado por las actividades de financiación -<br/>Net cash generated by financing activities</b> | <b>3.740.668</b>       | <b>1.499.316</b>       |
| AUMENTO EN EL EFECTIVO                                                                                                | 25.296.326             | 10.839.325             |
| EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO                                                                    | (1.537.960)            | -                      |
| EFFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO                                                                                     | 14.092.140             | 7.205.663              |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO                                                                         | <u>\$ 37.850.506</u>   | <u>\$ 18.044.988</u>   |

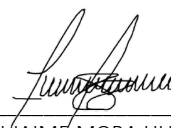
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



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. 126.360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(Ver mi informe adjunto)

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERÍODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

---

### 1. ENTIDAD REPORTANTE

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

### 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENSADOS

**2.1. Normas contables aplicadas** - Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2024 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 2024 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 2024.

## **2.4 Instrumentos financieros**

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

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

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

## **3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS**

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

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

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

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los

procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

**30 de junio de 2025**

|                                                                                 | Nivel 1            | Nivel 2           | Nivel 3           | Total              | Técnica de<br>valuación |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                                  |                    |                   |                   |                    |                         |
| Inversiones en títulos de deuda a valor razonable                               |                    |                   |                   |                    |                         |
| Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano                      | \$ 513.640         | \$ -              | \$ -              | \$ 513.640         | -                       |
| Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas | 100.835.398        | -                 | -                 | 100.835.398        | -                       |
| Total inversiones en títulos de deuda a valor razonable                         | 101.349.038        | -                 | -                 | 101.349.038        | -                       |
| Cartera de créditos                                                             | -                  | -                 | 53.485.230        | 53.485.230         | C*                      |
| Propiedades de inversión                                                        | <u>-</u>           | <u>24.473.512</u> | <u>-</u>          | <u>24.473.512</u>  | B*                      |
| Total cartera y propiedades de inversión                                        | <u>-</u>           | <u>24.473.512</u> | <u>53.485.230</u> | <u>77.958.742</u>  |                         |
| <b>Total activos a valor razonable</b>                                          | <b>101.349.038</b> | <b>24.473.512</b> | <b>53.485.230</b> | <b>179.307.780</b> |                         |

|                                                                                   | Nivel 1     | Nivel 2              | Nivel 3     | Total                | Técnica de<br>valuación |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| PASIVOS                                                                           |             |                      |             |                      |                         |
| Instrumentos de deuda convertibles                                                | -           | 11.062.099           | -           | 11.062.099           |                         |
| <b>Total instrumentos de deuda convertibles<br/>en acciones a valor razonable</b> | <b>\$ -</b> | <b>\$ 11.062.099</b> | <b>\$ -</b> | <b>\$ 11.062.099</b> |                         |

**31 de diciembre de 2024**

|                                                                                   | Nivel 1            | Nivel 2              | Nivel 3           | Total                | Técnica de<br>valuación |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| ACTIVOS                                                                           |                    |                      |                   |                      |                         |
| Inversiones en títulos de deuda a valor<br>razonable                              |                    |                      |                   |                      |                         |
| Emitidos o garantizados por el Gobierno<br>Colombiano                             | \$ 4.127.007       | \$ -                 | \$ -              | \$ 4.127.007         | -                       |
| Emitidos o garantizados por otras<br>instituciones financieras Colombianas        | 111.632.104        | -                    | -                 | 111.632.104          | -                       |
| Títulos subordinados en proceso de<br>Titularización                              | -                  | 2.213.052            | -                 | 2.213.052            | A*                      |
| <b>Total inversiones a valor razonable</b>                                        | <b>115.759.111</b> | <b>2.213.052</b>     | <b>-</b>          | <b>117.972.163</b>   |                         |
| Cartera de créditos                                                               | -                  | -                    | 46.351.498        | 46.351.498           | C*                      |
| Propiedades de inversión                                                          | -                  | 24.473.512           | -                 | 24.473.512           | B*                      |
| <b>Total cartera y propiedades de inversión</b>                                   | <b>-</b>           | <b>24.473.512</b>    | <b>46.351.498</b> | <b>70.825.010</b>    |                         |
| <b>Total activos a valor razonable</b>                                            | <b>115.759.111</b> | <b>26.686.564</b>    | <b>46.351.498</b> | <b>188.797.173</b>   |                         |
| PASIVOS                                                                           |                    |                      |                   |                      |                         |
| Instrumentos de deuda convertibles                                                | -                  | 10.981.528           | -                 | 10.981.528           | -                       |
| <b>Total instrumentos de deuda convertibles<br/>en acciones a valor razonable</b> | <b>\$ -</b>        | <b>\$ 10.981.528</b> | <b>\$ -</b>       | <b>\$ 10.981.528</b> |                         |

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

A\* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria 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 registrados como propiedades de inversión, su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá, el último avalúo, se realizó en el mes de diciembre de 2024, y se realizará su actualización al finalizar el año 2025.

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

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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

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

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

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

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

**Transferencias entre jerarquías del valor razonable** – Al 30 de junio de 2025 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1, 2 y 3.

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

|                                      | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Efectivo en caja                     | \$ 5.493               | \$ 3.293                   |
| Bancos y otras entidades financieras | 37.845.013             | 14.088.847                 |
| Total (1)                            | \$ 37.850.506          | \$ 14.092.140              |

- (1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones. Adicionalmente, el incremento del rubro del efectivo corresponde a los recaudos recibidos del WH Credifamilia los cuales se incorporan al saldo de las cuentas bancarias que se tienen en Davivienda. La disminución en la exposición a instrumentos de inversión y el correspondiente incremento en los niveles de efectivo responden a una estrategia de portafolio conservadora, orientada a la preservación

del capital y la protección del valor del portafolio. Esta decisión se adopta en un contexto de creciente volatilidad e incertidumbre, tanto en los mercados locales como internacionales, con el fin de mitigar riesgos y fortalecer la posición de liquidez.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

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

El siguiente es el detalle de las inversiones:

|                                                                                     | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Inversiones negociables                                                             |                        |                            |
| Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano                          | \$ 513.640             | \$ 4.127.007               |
| Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1) | 44.284.408             | 45.598.750                 |
| Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)                               | -                      | 2.213.052                  |
| Total inversiones negociables                                                       | 44.798.048             | 51.938.809                 |
| Inversiones hasta el vencimiento                                                    |                        |                            |
| Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3) | 10.846.720             | 10.854.068                 |
| Total inversiones hasta el vencimiento                                              | 10.846.720             | 10.854.068                 |
| Inversiones disponibles para la venta                                               |                        |                            |
| Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1) | 46.727.803             | 56.240.622                 |
| Total inversiones disponibles para la venta                                         | 46.727.803             | 56.240.622                 |
| Total                                                                               | \$ 102.372.571         | \$ 119.033.499             |

(1) La disminución del portafolio de negociables y disponibles para la venta corresponde principalmente a la venta de títulos senior de la emisión TIPS Pesos N-25. Adicionalmente se realizaron venta de TES en inversiones negociables como parte de la estrategia de inversiones.

(2) En el mes de marzo de 2025 se realizó la venta de los títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7.

(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 durante el transcurso del año 2025.

La valoración de las inversiones a valor razonable continuó con un comportamiento destacado en el segundo trimestre de 2025, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). La disminución en el ingreso por valoración de inversiones obedece a la dinámica de mercado que estuvo orientada a la venta de portafolio, tanto en negociables como disponibles para la venta, en \$20.650 millones. Otro de los componentes que afectó la disminución, obedece a la disminución de las tasas de mercado.

Composición por tipo de inversión

| TIPO DE INVERSIÓN                                       | Junio 30 de 2025      |                | Diciembre 31 de 2024  |                |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                         | Valor de Inversión    | Participación  | Valor de Inversión    | Participación  |
| CDT's (1)                                               | \$ 38.735.750         | 37.84%         | \$ 46.597.248         | 39.15%         |
| TES (2)                                                 | 513.640               | 0.50%          | 14.244.037            | 11.97%         |
| Bonos                                                   | 4.996.264             | 4.88%          | 3.145.904             | 2.64%          |
| Valores adquiridos en Titularizaciones (3)              | 25.695.215            | 25.10%         | 27.876.035            | 23.42%         |
| Títulos subordinados adquiridos en Titularizaciones (4) | 31.408.169            | 30.68%         | 26.108.939            | 21.93%         |
| Fondos de inversión colectiva                           | <u>1.023.533</u>      | <u>1.00%</u>   | <u>1.061.336</u>      | <u>0.89%</u>   |
| TOTAL                                                   | <u>\$ 102.372.571</u> | <u>100.00%</u> | <u>\$ 119.033.499</u> | <u>100.00%</u> |

- (1) Corresponde a la venta de un CDT del Banco BBVA.
- (2) La variación corresponde principalmente a la venta de tres (3) Títulos de tesorería tasa fija, por \$9.006 millones, otra parte obedece a la venta de los títulos subordinados de la emisión Tips Pesos N7 por \$2.002 millones.
- (3) Corresponde a valoración de mercado del saldo de las inversiones en títulos "A" existentes en el portafolio.
- (4) Corresponde a títulos TIPS clasificados como B, C y MZ.

| Portafolio de Posición Propia al 30/06/2025 |    | Valor del Portafolio al 30/06/25 | Composición del Portafolio |
|---------------------------------------------|----|----------------------------------|----------------------------|
| Tercero                                     |    |                                  |                            |
| Banco BBVA                                  | \$ | 19.909.715                       | 17,84%                     |
| Banco Davivienda                            |    | 16.221.810                       | 14,54%                     |
| Banco Popular                               |    | 3.092.770                        | 2,77%                      |
| Bancoldex                                   |    | 2.063.280                        | 1,85%                      |
| Banco Itau Corpbanca                        |    | 2.055.040                        | 1,84%                      |
| Credifamilia                                |    | 909.659                          | 0,82%                      |
| Gobierno Nación                             |    | 9.516.295                        | 8,53%                      |
| (A) Titularizadora                          |    | <u>57.826.198</u>                | <u>51,82%</u>              |
| Total general                               | \$ | <u>111.594.767</u>               | <u>100,00%</u>             |

- (A) Para cada Universalidad se realiza el análisis correspondiente, en el momento inicial de la emisión, así como el seguimiento mensual sobre la posibilidad de que se requiera o no consolidar los EEEF con los de la Titularizadora. En el 100% de las inversiones que registra la Titularizadora al 30/06/2025 no se cumplen con los criterios de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10, teniendo en cuenta lo siguiente:
1. El porcentaje de participación de la TC es menor al 50% en todas las emisiones listadas en el cuadro anterior, en donde la Titularizadora tiene participación.
  2. Los intereses ganados de los títulos adquiridos en cada emisión son fijos, luego no hay posibilidad de modificarlos en ninguna circunstancia.
  3. No existen comisiones de Éxito en donde la Titularizadora pueda influir para ganar porcentajes adicionales a lo largo de la vida de la Universalidad.

4. Las comisiones de administración y estructuración son comisiones fijas, estipuladas al inicio de la vida de la Universalidad y son montos no representativos frente al total de la emisión. La comisión de estructuración varía desde el (0,75 Cartera Hipotecaria hasta el 0,6 en Cartera no Hipotecaria) del total de la Emisión, y en el caso de las comisiones de administración, están varían desde el 0.02 hasta el 0.05 del saldo de capital de los títulos aproximadamente.
5. La prelación de pagos está en el reglamento de la emisión y no puede ser modificada.

#### 6. CARTERA DE CREDITOS – CREDIT PORTFOLIO

|                       | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| Cartera de créditos - | \$ 53.485.230          | \$ 46.351.498              |
| Total                 | \$ 53.485.230          | \$ 46.351.498              |

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

La primera transacción se cerró el día 27 de junio de 2024, por \$29.403 millones; el segundo tramo el 12 de septiembre de 2024 por \$19.157 millones; el tercer tramo, se realizó el día 16 de enero de 2025, por \$10.031 millones. Para el primer tramo se prorrogó según otrosí No. 1 del 19-12-24 hasta el 27 de junio de 2025; así mismo, de acuerdo con la cláusula segunda del Otros sí No. 2 al contrato de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios, las partes han convenido desde el 30 de mayo de 2025 prorrogar expresamente el término para la realización del proceso de titularización de conformidad con lo establecido en la cláusula primera – Definiciones numeral 1.91 del Acta de aceptación preliminar de propuestas por tres (3) meses contados a partir del 27 de junio de 2025. El segundo tramo se prorrogó según otrosí No. 1 de 19-12-2024, hasta el 17 de septiembre de 2025.

Dentro del proceso de la compra anticipada de Portafolios de créditos hipotecarios en UVR para mantenerlos en su balance mientras se estructura un proceso de titularización durante el término acordado por las partes, el cual es de seis (6) meses con posibilidad de prórroga, con las siguientes condiciones:

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

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra.

Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados

que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

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

Los pagos que reciba el vendedor autorizado por el concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la fecha de cierre. El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses financieros causados por esa cartera, equivalentes al IBR NAMV + 4.5%. Así mismo el vendedor autorizado será, de acuerdo con el contrato maestro, el administrador del portafolio de créditos y causará a su favor una comisión del 1% sobre el monto administrado y que será reconocido por la Titularizadora como un gasto al cierre de cada periodo mensual. Los saldos de intereses causados a favor de Titularizadora y los seguros de la cartera del warehousing Credifamilia se pueden ver en la Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, en los numerales 7.2 y 7.5 respectivamente.

El vendedor autorizado se obliga a recomprar el Portafolio objeto del pacto de recompra por el precio de recompra del portafolio, cuando se venza el término para la realización del proceso de Titularización sin que pueda realizar la emisión de títulos por cualquiera de las siguientes causales, a saber:

- a) Cuando las condiciones de mercado no permitan realizar una emisión de títulos hipotecarios a juicio de la Titularizadora y se haya cumplido el término para la realización del proceso de Titularización.
- b) Cuando no sea posible obtener con la suma del valor facial total de los títulos Clase A, más el valor facial total de los títulos Clase B, el saldo total de la cartera a la fecha de notificación de la decisión. Es decir, Título A más Título B es inferior al 100% del saldo de los créditos hipotecarios. En consecuencia, no se podrá realizar el proceso de titularización cuando el portafolio seleccionado se deba transferir a la Universalidad por una suma inferior a su valor nominal.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa de créditos hipotecarios, que no sea subsanado por la parte incumplida como resultado del requerimiento que le sea formulado por la parte cumplida en los términos del contrato.
- d) Cuando con el portafolio seleccionado no se pueda desarrollar una estructura financiera que permita obtener las calificaciones de riesgo que acuerden las partes para la realización del proceso de Titularización.
- e) Pérdida en la calidad del vendedor autorizadora de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.
- f) Pérdida de la calidad del Administrador Autorizado de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

Para el mes de julio se realizó la emisión de esta cartera mediante la universalidad U7, para mayo detalle ver la nota 22 sucesos ocurridos después del período sobre el que se informa.

## 7. 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:

|                                        | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Comisiones (1)                         | \$ 1.052.249           | \$ 1.309.875               |
| Intereses (2)                          | 35.455                 | 49.854                     |
| Comisión de éxito y estructuración (3) | 6.561.254              | 7.322.728                  |
| Deudores (4)                           | <u>13.229.912</u>      | <u>21.366.603</u>          |
| Subtotal                               | 20.878.870             | 29.951.669                 |
| Otras cuentas por cobrar (5)           | 160.621                | 120.143                    |
| Deterioro cuentas por cobrar           | <u>(16.368)</u>        | <u>(16.368)</u>            |
| Subtotal                               | <u>144.253</u>         | <u>103.675</u>             |
| Total                                  | <u>\$ 21.023.123</u>   | <u>\$ 30.055.344</u>       |

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, la variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de algunas universalidades que debían pagarse por las universalidades en el mes de junio, pero que su cancelación pasa al siguiente mes.
- (2) Corresponde a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024. El saldo del portafolio de cartera se puede ver en la Nota 6 – Cartera de créditos.
- (3) La variación en la comisión de éxito y estructuración al cierre de junio 2025 frente a diciembre de 2024 corresponde principalmente al recaudo de la mayor parte de las universalidades emitidas durante el año 2024, lo cual genera una disminución, adicionalmente durante el I semestre se presentó la emisión de las universalidades Tips Pesos N25 y TIV V12, estas emisiones generan un aumento en las cuentas por cobrar lo cual contra resta un poco el recaudo que se ha recibido de las emisiones del año 2025.
- (4) Está constituida por:
  - a. Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.
  - b. Pago de gastos iniciales de las universalidades que son cobrados una vez se realicen las emisiones, entre ellas la TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, TIV V12, TIPS PESOS N-23, TIPS Pesos N24, TIPS Pesos N25, TIPS UVR U5, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$11.838.821 a junio 30 de 2025, que ha hecho disminuir el saldo de la cuenta por cobrar.
  - c. Precio Variable de la Compraventa anticipada del portafolio seleccionado warehousing de Credifamilia a favor de la sociedad Administradora por \$1.050,07 millones.

La variación frente a diciembre de 2024 corresponde a recaudo principalmente de las emisiones N22 y V6.

- (5) Las otras cuentas por cobrar están constituidas principalmente por los seguros y el Frech de Banco de la República correspondiente al warehousing de Credifamilia.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO - Property and equipment, net

|                                         | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Propiedades y equipo propios            | \$ 7.479.845           | \$ 7.465.572               |
|                                         | <u>\$ 7.479.845</u>    | <u>\$ 7.465.572</u>        |
| <b>8.1 Propiedades y equipo propios</b> |                        |                            |
| <b>Edificios</b>                        |                        |                            |
| Saldo inicial                           | \$ 6.645.710           | \$ 6.273.923               |
| Revaluación                             | -                      | 371.787                    |
| Total                                   | 6.645.710              | 6.645.710                  |
| <b>Vehículos</b>                        |                        |                            |
| Saldo inicial                           | 239.900                | 239.900                    |
| Total                                   | 239.900                | 239.900                    |
| <b>Equipo de oficina</b>                |                        |                            |
| Saldo inicial                           | 336.622                | 231.128                    |
| Compras                                 | 9.861                  | 199.967                    |
| Retiros                                 | -                      | (94.473)                   |
| Total                                   | 346.483                | 336.622                    |
| <b>Equipo de computación</b>            |                        |                            |
| Saldo inicial                           | 2.211.477              | 2.237.302                  |
| Compras                                 | 141.851                | 74.622                     |
| Retiros                                 | -                      | (100.447)                  |
| Total                                   | 2.353.328              | 2.211.477                  |
| <b>Depreciación</b>                     |                        |                            |
| Saldo inicial                           | 1.968.137              | 1.816.862                  |
| Vehículos                               | 23.990                 | 47.980                     |
| Edificios                               | 71.262                 | -                          |
| Equipo de oficina                       | 8.487                  | 15.206                     |
| Equipo de computación                   | 33.701                 | 182.745                    |
| Equipo de computación – retiros         | -                      | (94.656)                   |
| Total                                   | 2.105.577              | 1.968.137                  |
| Saldo neto al final del periodo Total   | <u>\$ 7.479.845</u>    | <u>\$ 7.465.572</u>        |

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Av. Calle 72 7 64, oficinas 301, 501 y 801, de la ciudad de Bogotá D.C., y el inmueble ubicado en la Calle 93 de la ciudad de Barranquilla.

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

|                                | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|--------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Propiedades de Inversión       | \$ 24.473.512          | \$ 24.473.512              |
| Total Propiedades de Inversión | \$ 24.473.512          | \$ 24.473.512              |
| Valor razonable:               |                        |                            |
| Saldo al comienzo del periodo  | \$ 24.473.512          | \$ 23.258.556              |
| Ajustes al valor razonable     | -                      | 1.214.956                  |
| Saldo al final                 | \$ 24.473.512          | \$ 24.473.512              |

Los ingresos por alquiler de propiedades se encuentran clasificados como arrendamientos en el estado de resultados. No se registra variación, debido a que el avalúo de este tipo de propiedades se realiza con periodicidad anual, y se lleva a cabo en el mes de diciembre de cada año.

## 10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

|                                        | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Valor nominal (1)                      | \$ 10.833.983          | \$ 10.833.983              |
| Intereses causados                     | 56.378                 | 56.378                     |
| Instrumento de patrimonio – Boceas (2) | 171.738                | 285.431                    |
| Total                                  | \$ 11.062.099          | \$ 11.175.791              |

(1) Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

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.

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.

(2) La disminución del Instrumento de Patrimonio – Boceas, obedece a un ajuste trimestral al patrimonio, según NIC 32.

## 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIONS

El saldo de las obligaciones financieras comprendía:

|                            | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Obligaciones financieras   | \$ 73.769.634          | \$ 65.395.911              |
| Diversas                   | 350.786                | 151.960                    |
| Total de cuentas por pagar | <u>\$ 74.120.420</u>   | <u>\$ 65.547.871</u>       |

Las obligaciones financieras corresponden créditos adquiridos con el banco nacional Bancolombia, con las siguientes condiciones:

A 30 de junio de 2025

| Condición/Entidad | Banco Bancolombia | Banco Bancolombia |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Plazo             | 6 meses           | 6 meses           |
| Intereses         | Mensual           | Mensual           |
| Tasa              | IBR 1M            | IBR 1M            |
| Saldo capital     | \$51.269.634      | \$22.500.000      |

A 31 de diciembre de 2024

| Condición/Entidad | Banco Bancolombia | Banco de AvVillas |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Plazo             | 4 meses           | 6.87 meses        |
| Intereses         | Mensual           | Mensual           |
| Tasa              | IBR NAMV a 1 mes  | IBR + 0.65%       |
| Saldo capital     | \$45.896.350      | \$19.499.561      |

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Con Bancolombia, desde el año anterior se trae un crédito que se utilizó para los tramos 1 y 2 del WH Credifamilia, por \$45.896 millones. Posteriormente se adquirió con el mismo banco un crédito por \$10.000 millones en enero de 2025, el cual fue utilizado para la compra del tercer tramo de la cartera del WH Credifamilia.

En el mes de marzo de 2025, se adquirió un nuevo crédito con Bancolombia por \$30.000 millones con las condiciones descritas y sin penalidad por prepago. Con estos recursos se realizó la compra de los títulos de la emisión TIPS Pesos N25, por \$29.000 millones.

En abril de 2025, se realizó la unificación de los créditos con Bancolombia por \$53.069 millones, que corresponden al saldo de los tramos 1 y 2 de WH Credifamilia por \$43.069 y \$10.000 del crédito utilizado para el tercer tramo del WH Credifamilia.

El crédito del Banco Av Villas se pagó en las condiciones y tiempo establecido y se terminó de pagar en el primer trimestre de 2025.

Las obligaciones financieras no incluyen covenants acordados; por lo tanto, no hay incumplimientos que reportar.

## 12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

|                                       | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Proveedores y servicios por pagar (1) | \$ 2.593.779           | \$ 320.347                 |
| Diversas (2)                          | <u>1.454.410</u>       | <u>655.920</u>             |
| Total de cuentas por pagar            | <u>\$ 4.048.189</u>    | <u>\$ 976.267</u>          |

- (1) Al 30 de junio de 2025, incluye principalmente \$349 millones por pagar a Davivienda por concepto de traslado a cuenta de nómina a Davivienda para seguridad social e intereses de boceas del segundo trimestre de 2025, \$1.466 millones a la DIAN, correspondiente a la segunda cuota del impuesto de renta y complementarios de la vigencia 2024, el restante corresponde a otros proveedores.
- (2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte a junio de 2025 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Credifamilia correspondientes al concepto de seguros por \$34.4 millones y el restante corresponde a créditos que no quedaron titularizados dentro de las emisiones TIV V10 y TIV V12, y por consiguiente se realiza la devolución al originador.

## 13. DIVIDENDOS POR PAGAR

En marzo 28 de 2025, se realizó la Asamblea de General de Accionistas donde se aprobó la distribución de utilidades, donde se aprobó distribuir en efectivo las utilidades del año 2024 (\$11.005.452) y del año 2023 (\$2), para un total de utilidades de \$11.005.454.

Los dividendos a favor de los accionistas se programaron para ser cancelados en dos cuotas iguales, la primera fue pagada el 30 de abril de 2025 por \$5.502.427 y la segunda se pagará el 01 de julio de 2025 por valor de \$5.502.727.

Adicionalmente se aprueba la constitución de la reserva legal de acuerdo con el Art. 452 del Código de Comercio.

## 14. PATRIMONIO

**14.1 Reservas** - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 30 de junio de 2025 y diciembre 31 de 2024, estaban constituidas así:

|                                     | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Saldo en libros a inicio de periodo | \$ 31.764.781          | \$ 30.908.791              |
| Reserva legal                       | <u>1.222.828</u>       | <u>855.990</u>             |
| Total reservas al final del periodo | <u>\$ 32.987.609</u>   | <u>\$ 31.764.781</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. Las reservas son Aprobadas por la Asamblea General y son de libre disponibilidad por las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

**14.2 Prima en colocación de acciones** – De las cuentas del patrimonio, la prima en colocación a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, estaban constituidas así:

|                                                | 30 de junio de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Saldo en libros a inicio de periodo            | \$ 19.784.513          | \$ 9.069.581               |
| Prima en colocación de acciones emitidas       | -                      | 10.714.932                 |
| Total Prima en colocación al final del periodo | <u>\$ 19.784.513</u>   | <u>\$ 19.784.513</u>       |

Para junio de 2025, no se presentan cambios.

**14.3 Ganancias acumuladas** – De las cuentas del patrimonio, las ganancias acumuladas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 estaban constituidas así:

|                                                |                     |              |
|------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| Saldo en libros a inicio de periodo            | \$ 2                | \$ 7.633.790 |
| Traslado resultados acumulados                 | 12.228.280          | 8.559.899    |
| Traslado a reserva legal                       | (1.222.828)         | (855.990)    |
| Dividendos decretados en acciones              | -                   | (15.337.697) |
| Dividendos decretados en efectivo              | (11.005.454)        | -            |
| Revaluación de adopción NIIF                   | 1.396.703           | -            |
| Total Prima en colocación al final del periodo | <u>\$ 1.396.703</u> | <u>\$ 2</u>  |

La variación de las ganancias acumuladas en el patrimonio de la Titularizadora corresponde al traslado de los resultados acumulados del año inmediatamente anterior. Se decretaron dividendos en la Asamblea del mes de marzo de 2025.

## 15. INGRESOS FINANCIEROS DE CARTERA

| Ingresos Financieros de cartera       | 30 de junio de<br>2025 | 30 de junio de<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cartera Davivienda Tips N22           | \$ -                   | \$ 266.616             |
| Cartera Finanzauto                    | 190.764                | 223.847                |
| Cartera Bancoomeva                    | 179.183                | -                      |
| WH Credifamilia                       | 4.297.178              | 38.550                 |
| Valoración de comisiones              | 103.976                | 224.798                |
| Total Ingresos Financieros de cartera | <u>\$ 4.771.101</u>    | <u>\$ 753.811</u>      |

La variación corresponde principalmente a la causación de los ingresos de los tres tramos de la Cartera del WH Credifamilia, los cuales iniciaron al finalizar el mes de junio de 2024, por ello la variación.

## 16. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FESS

| Comisiones y honorarios                                   | 30 de junio de<br>2025 | 30 de junio de<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Comisión de administración de las Universalidades (1)     | \$ 6.272.686           | \$ 5.379.636           |
| Comisión estructuración en procesos de titularización (2) | 1.509.000              | 2.368.760              |
| Comisión de disponibilidad                                | 750.465                | 581.076                |
| Comisiones de éxito y garantía                            | 189.071                | 73.304                 |
| Comisión de colocación                                    | -                      | 100.000                |

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Proceso de sustitución de portafolio | -            | 14.176       |
| Total                                | \$ 8.721.222 | \$ 8.516.951 |

- (1) 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. A Junio de 2025, se administran 39 emisiones, mientras que para el mismo periodo del año anterior se tenían 33 emisiones. La comisión de administración representa los derechos originados por las actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, y se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.
- (2) La Disminución corresponde a que para el primer semestre de 2025, se han llevado a cabo dos emisiones (Tips N25 (\$384) y TIV V12(\$1.125)), mientras que para el mismo periodo del año 2024, se realizó la TIPS Pesos N22 (\$1.618) y la TIV V8 (\$750), y hay que tener en cuenta que el monto de las emisiones del 2024, fueron mayores.

No existe efecto estacionalidad en los ingresos de la compañía

#### 17. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

|                             | 30 de junio de<br>2025 | 30 de junio de<br>2024 |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Créditos bancarios          | \$ 3.520.773           | \$ 3.003.279           |
| Otros intereses financieros | 230.419                | 258.654                |
| Total                       | \$ 3.751.193           | \$ 3.261.933           |

Al cierre de junio de 2025, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas al Banco Bancolombia, para la financiación de las nuevas emisiones, constituidas en el transcurso del año 2025. Al cierre de junio de 2024, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los Bancos Bogotá y Bancolombia, para la financiación de las emisiones TIV V-5, TIV V-6, constituidas en noviembre de 2023 y Tiv V8 y Tips Pesos N22, constituidas en el primer semestre del año 2024.

Los otros intereses financieros correspondían a los intereses de las tarjetas de crédito y a los intereses por los días de tenencia de la cartera de las Universalidades emitidas durante el año 2025 y 2024 respectivamente.

#### 18. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

|                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| Impuesto de renta | \$ 2.329.977 | \$ 2.195.705 |
| Impuesto diferido | (560.053)    | 855.990      |
| Total             | \$ 1.769.924 | \$ 2.271.712 |

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. La provisión de renta corresponde al cálculo efectuado de acuerdo con las disposiciones normativas. La disminución en el total obedece al saldo en el cálculo del impuesto diferido, correspondiente al comportamiento del portafolio de inversiones disponibles para la venta por la venta de los mismos y el comportamiento de la valoración lineal versus la valoración de las tasas de mercado en lo corrido del 2025.

## 19. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

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

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

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

| 30 de junio de 2025      | Accionistas   | Miembros de<br>Junta Directiva | Pagos a<br>Directivos | Totales       |
|--------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Activo</b>            |               |                                |                       |               |
| Cuentas de ahorro        | \$ 19.290.243 | \$ -                           | \$ -                  | \$ 19.290.243 |
| Inversiones - CDT's (1)  | 16.171.480    | -                              | -                     | 16.171.480    |
| <b>Pasivo</b>            |               |                                |                       |               |
| Boceas                   | \$ 11.890.360 | \$ -                           | \$ -                  | \$ 11.890.360 |
| Proveedores              | 623.573       | -                              | -                     | 623.573       |
| <b>Gastos</b>            |               |                                |                       |               |
| Gastos de personal (2)   | \$ -          | \$ -                           | \$ 868.892            | \$ 868.892    |
| Gastos financieros       | 3.521.019     | -                              | -                     | 3.521.019     |
| Honorarios y comisiones  | -             | 125.117                        | -                     | 125.117       |
| <b>Ingresos</b>          |               |                                |                       |               |
| Ingresos financieros (1) | \$ 585.377    | \$ -                           | \$ -                  | \$ 585.377    |
| Arrendamientos (3)       | 232.535       | -                              | -                     | 232.535       |

| Diciembre 31 de 2024 | Accionistas | Miembros de<br>Junta Directiva | Pagos a<br>Directivos | Totales |
|----------------------|-------------|--------------------------------|-----------------------|---------|
| <b>Activo</b>        |             |                                |                       |         |

| Diciembre 31 de 2024     | Accionistas   | Miembros de Junta Directiva | Pagos a Directivos | Totales       |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| Cuentas de ahorro        | \$ 14.088.848 | \$ -                        | \$ -               | \$ 14.088.848 |
| Inversiones - CDT's (1)  | 16.367.180    | -                           | -                  | 16.367.180    |
| <b>Pasivo</b>            |               |                             |                    |               |
| Boceas                   | \$ 10.987.011 | \$ -                        | \$ -               | \$ 10.987.011 |
| Proveedores              | 779           | -                           | -                  | 779           |
| <b>Gastos</b>            |               |                             |                    |               |
| Gastos de personal (2)   | \$ -          | \$ -                        | \$ 1.642.033       | \$ 1.642.033  |
| Gastos financieros       | 4.573.578     | -                           | -                  | 4.573.578     |
| Honorarios y comisiones  | 3.768         | 257.318                     | -                  | 268.086       |
| <b>Ingresos</b>          |               |                             |                    |               |
| Ingresos financieros (1) | \$ 827.631    | \$ -                        | \$ -               | \$ 827.631    |
| Sustitución de cartera   | 11.416        | -                           | -                  | 11.416        |
| Arrendamientos (3)       | 442.082       | -                           | -                  | 442.082       |

(1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones que 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.

## 20. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

## 21. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

| Universalidad                  | 30 de junio de 2025 | 31 de diciembre de 2024 |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Universalidad Tips Pesos N7(c) | \$ 18.312.294       | \$ 21.622.264           |
| Universalidad Tips Pesos N9    | 37.115.338          | 43.352.309              |
| Universalidad Tips Pesos N10   | 20.049.930          | 23.786.914              |
| Universalidad Tips Pesos N11   | 23.862.234          | 28.010.427              |
| Universalidad Tips U1          | 63.715.129          | 70.544.593              |
| Universalidad Tips Pesos N12   | 39.677.591          | 46.325.507              |
| Universalidad Tips Pesos N13   | 46.899.233          | 54.584.558              |
| Universalidad TIS Pesos H1     | 5.031.678           | 6.151.848               |
| Universalidad Tips Pesos N14   | 51.007.518          | 58.427.102              |
| Universalidad Tips Pesos N15   | 53.751.714          | 59.539.883              |
| Universalidad Tips UVR U2      | 66.880.186          | 76.751.374              |
| Universalidad Tips Pesos N16   | 48.896.278          | 56.436.208              |
| Universalidad Tips Pesos N17   | 43.022.284          | 50.057.150              |
| Universalidad TIS Pesos H2     | 13.630.110          | 15.555.558              |
| Universalidad Tips UVR U3      | 138.728.286         | 157.813.421             |
| Universalidad Tips Pesos N18   | 86.322.734          | 96.814.066              |
| Universalidad Tips Pesos N19   | 98.644.599          | 110.576.958             |
| Universalidad Tips UVR U4      | 139.988.933         | 154.540.461             |

| Universalidad                    | 30 de junio de<br>2025  | 31 de diciembre de<br>2024 |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Universalidad Tips Pesos N20     | 101.975.841             | 117.812.933                |
| Universalidad Tips Pesos N21     | 127.756.953             | 141.553.603                |
| Universalidad Tips UVR U5        | 147.276.415             | 162.458.326                |
| Universalidad Tips UVR U6        | 35.080.793              | 38.698.421                 |
| Universalidad Tips Pesos N22     | 142.995.905             | 205.361.137                |
| Universalidad Tips Pesos N23     | 132.718.078             | 172.342.854                |
| Universalidad Tips Pesos N24     | 190.391.603             | 287.421.757                |
| Universalidad Tips Pesos N25 (a) | 60.840.455              | -                          |
| Universalidad TER IPC R1         | 12.845.003              | 14.869.288                 |
| Universalidad TIL L4 (d)         | -                       | 3.663.193                  |
| Universalidad TIV V2 (e)         | 14.221.561              | 21.697.822                 |
| Universalidad TIV V3 (f)         | 11.101.877              | 17.573.139                 |
| Universalidad TIV V4             | 20.855.284              | 29.945.472                 |
| Universalidad TIV V5             | \$ 27.617.346           | 38.767.201                 |
| Universalidad TIV V6             | \$ 87.508.685           | 108.578.011                |
| Universalidad TIV V8             | \$ 59.700.662           | 77.122.465                 |
| Universalidad TIV V7             | \$ 89.969.076           | 117.649.490                |
| Universalidad TIV V9             | \$ 89.590.436           | 122.111.140                |
| Universalidad TIV V10            | \$ 77.867.176           | 102.720.867                |
| Universalidad TIV V12 (b)        | \$ 155.379.056          | -                          |
| Universalidad TIN                | <u>\$ 566.324.863</u>   | <u>546.777.311</u>         |
|                                  | <u>\$ 3.147.553.137</u> | <u>\$ 3.458.015.031</u>    |

- (a) El 13 de marzo de 2025, se realizó la emisión TIPS N25.
- (b) El 27 de junio de 2025, se realizó la emisión TIV V-12.
- (c) El 26 de mayo de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre la probabilidad de que en el mes de agosto de 2025 se configure la liquidación anticipada de la emisión.
- (d) El 27 de junio de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre la cancelación de la emisión TIS Pesos L4 y la cancelación del registro en el RNVE.
- (e) El 27 de mayo de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre la liquidación de la Universalidad por la cancelación de los títulos de la emisión TIV V2.
- (f) El 13 de junio de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre la liquidación de la Universalidad por la cancelación de los títulos de la emisión TIV V3.

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

Como hechos ocurridos con posterioridad al 30 de junio de 2025, periodo sobre el cual se informa, es pertinente revelar que fue liquidada la cartera de créditos hipotecarios que se refleja en el balance de Titularizadora Colombiana S.A. con corte al 30 de junio de 2025, como parte de su incorporación al proceso de titularización de la Emisión TIPS SOCIALES UVR U-7, realizada el 28 de julio de 2025. En dicha emisión, además, se incorporó un portafolio adicional proveniente del originador de la cartera, para un monto total emitido de 271.943.000 UVR, equivalente a \$106.853 millones de pesos colombianos. Esta operación corresponde a una emisión de segundo mercado, estructurada con cartera hipotecaria originada por Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., y cuenta con un sello social alineado con las mejores prácticas de mercado, respaldado por una opinión de segunda

parte emitida por Sustainable Fitch, con una calificación de AAA para los títulos A- y A-2, AA para los títulos B y BB para los títulos Mz, en atención al cumplimiento de los criterios definidos para los créditos y el uso de los fondos. En esta emisión la Sociedad Titularizadora participó como inversionista en la compra del Título A2, el cual representa el 16% del total de la emisión.

El 25 de junio de 2025, el Gobierno Nacional sancionó la Ley 2466, mediante la cual se adoptó la Reforma Laboral mediante la modificación del Código Sustantivo del Trabajo. Esta reforma introduce cambios significativos en la normatividad laboral colombiana, impactando de manera sustancial las relaciones laborales en el país.

Los principales efectos de la reforma laboral entraron en vigor a partir del mes de julio de 2025, posterior a la fecha de estos estados financieros intermedios condensados. Dentro de los principales cambios adoptados en la reforma laboral se encuentran la reducción gradual de la jornada laboral, modificaciones en los mecanismos de contratación, así como modificaciones en los recargos nocturnos, dominicales y festivos.

La Titularizadora se encuentra analizando los posibles impactos en los estados financieros derivados de la aplicación de la reforma laboral.

## **23. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2025 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 17 de julio de 2025.

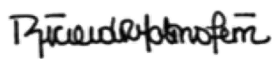
---

## Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora Colombia S.A. – Hitos, en adelante (la Compañía), finalizados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Compañía existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Compañía en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Los Estados Financieros intermedios condensados de la Compañía han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. en la reunión celebrada el 17 de julio de 2025.



---

**Ricardo Molano León**  
Representante legal Suplente



---

**Luisa Cristina Hurtado Rubio**  
Contador Público  
T.P. 315588-T

