



# INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

UNIVERSALIDAD

TIPS PESOS N-12

SEPTIEMBRE 2025

## Datos Básicos el Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS PESOS N-12)

**Domicilio:** Bogotá, Colombia.

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

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

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

Para la Emisión se constituyó un vehículo de propósito especial denominado Universalidad TIPS PESOS N-12 a partir de la cual se emitieron los Títulos para ser suscritos por el público en general. Esta Universalidad es administrada por la Titularizadora Colombiana S.A., y permite aislar los activos que fueron titularizados y cuyos flujos generados proporcionan los recursos para el pago de los Títulos emitidos de conformidad con lo señalado en el Prospecto y Reglamento.

## Alcance

El presente Informe se estructuró conforme a los lineamientos establecidos en el numeral 8.4.2 del Anexo 1 “Información periódica de los emisores” y en el numeral 6 del Anexo 2 “Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos”, ambos 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, la “SFC”), en lo relacionado con el contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral y las revelaciones exigidas para los Emisores Grupo B, así como las normas que los complementen y/o adicionen. De esta manera, la estructura del Informe sigue los parámetros contenidos en la normatividad antes referida.

En todo caso, y con el fin de brindar más información a los Inversionistas, en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. ([www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

**Nota:** Toda la información relacionada en el presente Informe es fuente de la Titularizadora.

## Descripción Valores de la Emisión:

A continuación, la descripción de los valores vigentes de la Emisión:

**Tabla 1: Descripción Valores Vigentes – Universalidad TIPS PESOS N-12**

| Clase de Título             | TIPS PESOS N-12 B1 2030               | TIPS PESOS N-12 B2 2031               |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Emisión                     | TIPS PESOS N-12                       | TIPS PESOS N-12                       |
| Clase de valor              | Contenido Crediticio                  | Contenido Mixto                       |
| Sistema de negociación      | Renta Fija                            | Renta Fija                            |
| Bolsa de Valores            | Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC | Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC |
| Monto emitido en millones   | \$43,318                              | \$10,314                              |
| Saldo en millones           | \$13,404                              | \$10,314                              |
| Saldo pendiente por colocar | No hay saldo pendiente                | No hay saldo pendiente                |
| Fecha valoración            | Sep-25                                | Sep-25                                |
| Moneda                      | COP                                   | COP                                   |
| Cupón (EA)                  | 10.20%                                | 11.00%                                |
| Calificación                | AA+ Fitch Ratings                     | A+ Fitch Ratings                      |

## GLOSARIO

A continuación, se presentan algunas definiciones que sirven para tener una mejor comprensión de aquellos términos que son utilizados en este Informe con letra mayúscula. De esta manera, las definiciones acá empleadas únicamente se pueden predicar en relación con el contenido del Informe Periódico en el que se incluyen y no tienen por objeto reemplazar o modificar las definiciones incluidas en los documentos de la Emisión. Las definiciones se podrán utilizar en singular o plural.

1. **Activos Subyacentes** Son principalmente los Créditos Hipotecarios y los derechos derivados de los mismos.
2. **Año** Es un período de doce (12) Meses.
3. **ASG** Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
4. **BVC** Es la Bolsa de Valores de Colombia.
5. **COP** Se refiere a pesos colombianos.
6. **Créditos Hipotecarios o Créditos** Son los Créditos Hipotecarios que se originaron según los requisitos y condiciones definidos en la ley 546 de 1999.
7. **Emisión o Emisión TIPS PESOS N-12** Es el Proceso de Titularización que da lugar a la conformación de la Universalidad TIPS Pesos a partir de la cual se emiten los TIPS Pesos para ser suscritos por el público en general.
8. **Emisor** Es la Titularizadora Colombiana S.A. con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS PESOS N-12.
9. **Flujo Recaudado** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios.
10. **Informe o Informe Periódico** Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.
11. **Inversiones Temporales** Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
12. **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.
13. **PRI** Principios para la Inversión Responsable 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 un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa para lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.

- |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. Proceso de Titularización                     | Es el proceso en virtud del cual se ha llevado a cabo la movilización de los Créditos o activos titularizados bajo los términos y condiciones definidos en el Prospecto y Reglamento.                                                                                                       |
| 15. Prospecto o Prospecto de Información          | Es el documento de información de la Emisión que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010. Este documento podrá ser consultado en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> |
| 16. Reglamento o Reglamento de Emisión            | Es el documento de constitución de la Universalidad, el cual podrá ser consultado en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>                                                                                                                       |
| 17. Superintendencia Financiera                   | Es la Superintendencia Financiera de Colombia.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18. Sociedad Calificadora de Valores              | Es Fitch Ratings S.A. SCV                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19. Titularizadora o Compañía                     | Es la Sociedad Titularizadora Colombiana S.A.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20. Títulos o TIPS                                | Son los Títulos expedidos por el Proceso de Titularización adquiridos por los inversionistas.                                                                                                                                                                                               |
| 21. Universalidad o Universalidad TIPS PESOS N-12 | Es la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes en virtud del Proceso de Titularización a partir de la cual se emiten los Títulos.                                                                                                                                               |

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                                                                                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| DATOS BÁSICOS DEL EMISOR                                                                                                                                                     | 2             |
| GLOSARIO                                                                                                                                                                     | 3             |
| TABLA DE CONTENIDO                                                                                                                                                           | 5             |
| <br><b>PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA</b>                                                                                                                              | <br><b>6</b>  |
| 1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES                                                                                                                                         | 6             |
| 1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR                                                                                                                 | 6             |
| 1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES | 6             |
| 1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR      | 6             |
| 1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD                                                                        | 7             |
| <br><b>SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL</b>                                                                                                                             | <br><b>8</b>  |
| 2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR                                                                          | 8             |
| 2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS                                                                                                        | 8             |
| <br><b>ANEXOS</b>                                                                                                                                                            | <br><b>10</b> |
| ANEXO N° 1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025                                                                                 | 10            |

## INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12

### PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA

#### 1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

El detalle de la información financiera al corte del tercer trimestre de 2025 de la Universalidad se presenta de conformidad con los requerimientos de la NIC 34-**Información Financiera Intermedia**, de acuerdo con los criterios de reconocimiento, medición y presentación establecidos en esa norma.

La situación financiera se presenta sobre los resultados del tercer trimestre de 2025 comparados con el mismo periodo del año 2024 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del año 2024. Esta información es dictaminada por Deloitte & Touche S.A.S., y hace parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

#### 1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR

No se presentaron cambios materiales en la Universalidad desde la fecha de corte de la información y la fecha de transmisión del presente Informe.

#### 1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados del tercer trimestre de 2025 comparados con el mismo periodo del año 2024 y la situación financiera de la Universalidad al cierre de diciembre 31 del año 2024, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

##### 1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR

Para entender la situación financiera de la Universalidad, es importante considerar que, desde el punto de vista financiero, el activo está conformado por los Créditos titularizados y el pasivo por los Títulos de la Emisión y el derecho residual, con la precisión de que este último se paga a sus titulares una vez pagados todos los Títulos emitidos.

De acuerdo con el Proceso de Titularización, la Universalidad no adquiere Créditos nuevos durante su vigencia, lo que explica que el activo disminuya al 30 de septiembre de 2025 frente al 31 de diciembre de 2024 conforme a la amortización de los Créditos.

A septiembre 30 de 2025, frente a diciembre del año 2024, el activo presentó disminución del 21% siendo un comportamiento normal y esperado por los pagos de los Créditos. La variación descrita refleja un comportamiento esperado de los recaudos de la cartera permitiendo realizar la cobertura de los gastos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos.

Ahora bien, el pasivo de la Emisión conformada por los Títulos en circulación y en poder de los inversionistas, ha disminuido su saldo proporcionalmente a la liquidez generada por el comportamiento del recaudo de la cartera titularizada. De igual manera y dada la suficiencia del activo ha aumentado el valor del derecho residual en un 22% al cierre del tercer trimestre de 2025 al compararlo con diciembre 31 de 2024, lo cual es normal en la medida que avanza el Proceso de Titularización.

En el estado de resultados los ingresos se componen principalmente de los flujos recaudados de los intereses de los Créditos titularizados y los gastos se explican por los egresos asociados al Proceso de Titularización. Las variaciones presentadas al corte del 30 de septiembre de 2025 corresponden al comportamiento esperado de la estructura de la Universalidad.

Con base en lo anterior, se puede afirmar que la situación financiera de la Universalidad desde su emisión y al cierre del tercer trimestre de 2025 no ha evidenciado variaciones materiales, con lo que se cumple adecuadamente la finalidad del vehículo.

### **1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD.**

El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en encargos fiduciarios y depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva riesgos de mercado para la Universalidad. El Flujo Recaudado es utilizado mensualmente en su totalidad en el pago de las obligaciones de gastos y Títulos.

A continuación, se relaciona la posición en Inversiones Temporales, junto con la duración de la misma.

**Tabla 2. Posición Inversiones Temporales**

| <b>Emisión</b>  | <b>Posición en Millones</b> | <b>Duración</b> |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| TIPS Pesos N-12 | \$1,136                     | 0,003           |

## SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL

### 2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

En este punto, es importante mencionar que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a riesgos como riesgo de crédito, riesgo de prepago, riesgo de liquidez, riesgo sistémico o riesgo de muerte de los deudores, que pudieran afectar el pago de los Títulos. Por otra parte, el comportamiento de la Universalidad en el tercer trimestre de 2025 fue positivo y las coberturas vigentes de los Títulos aumentaron, lo cual permite conocer la capacidad de la fuente de pago de los Títulos. A continuación, las coberturas vigentes durante el trimestre:

Tabla 3: Descripción Cobertura Universalidad

|                    | TIPS PESOS N-12 B1 2030 | TIPS PESOS N-12 B22031 |
|--------------------|-------------------------|------------------------|
| Cobertura Inicial  | 102.56%                 | 100.00%                |
| Cobertura Dic 2024 | 182.29%                 | 129.77%                |
| Cobertura Sep 2025 | 271.90%                 | 153.67%                |

Finalmente, durante el tercer trimestre de 2025, no se identificaron nuevos riesgos que pudieran afectar de manera material a la Universalidad o a los Títulos.

### 2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS

Ni la Universalidad TIPS PESOS N-12, ni la política de inversión de sus excedentes de liquidez fueron estructurados como una Emisión ASG. Por lo tanto, no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el sub numeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021 (Emisores Grupo B). Adicionalmente, en el tercer trimestre de 2025 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos.

No obstante, lo anterior, la Titularizadora como administrador maestro de la Universalidad está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, por lo que considera oportuno comentar algunos avances que considera relevantes en los temas de sostenibilidad.

- **Principios de Inversión Responsable (PRI):** Se realizó el envío oficial del reporte de Principios de Inversión Responsable (PRI), reafirmando el compromiso institucional con los estándares internacionales ASG.
- **Gestión ambiental:** Se destaca el progreso en la medición de la huella de carbono institucional, con avances metodológicos y consolidación de la información necesaria para completar el inventario de emisiones. Esta medición permitirá establecer una línea base robusta y definir metas de reducción acordes con las mejores prácticas del sector.
- **Comité de Sostenibilidad:** Se presentaron hitos clave como la consolidación de los procesos de reporte y la definición del plan de trabajo e indicadores estratégicos para el cierre de 2025 y el seguimiento en 2026.



- **Capacitación:** Se adelantaron procesos de fortalecimiento de capacidades internas, promoviendo la capacitación impartida por BID Invest sobre el Sistema de Gestión Ambiental y Social para todos los funcionarios de la compañía.
- **Programa “Piensa Verde”:** Se continuó impulsando esta iniciativa dirigida a fomentar entre los colaboradores prácticas sostenibles en el entorno laboral. Este programa promueve acciones 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, contribuyendo así a una cultura organizacional más responsable con el medio ambiente.

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

## ANEXOS

ANEXO N° 1.  
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

**Universalidad TIPS PESOS N-12**  
**Administrada por Titularizadora**  
**Colombiana S.A.- Hitos**

Estados Financieros Condensados de  
Período Intermedio al 30 de septiembre de  
2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por el  
Período de tres y nueve Meses Terminado  
el 30 de septiembre de 2025 y 2024 e  
Informe del Revisor Fiscal

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

A los miembros de la Junta Directiva de  
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS y al Representante Legal  
de los tenedores de títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12:

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Universalidad TIPS PESOS N-12, al 30 de septiembre del 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminados en dicha fecha y flujos de efectivo por el periodo de nueve 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 la Universalidad TIPS PESOS N-12 al 30 de septiembre de 2025, así como sus resultados para el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte [www.deloitte.com/co](http://www.deloitte.com/co) para obtener más 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  
**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Digitally signed by  
JOHN JAIME MORA  
HURTADO  
Date: 2025.11.11  
22:07:55 -05'00'

Revisor Fiscal  
T.P. No. 126360-T  
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

11 de noviembre de 2025.

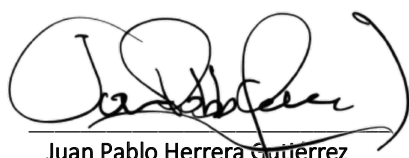


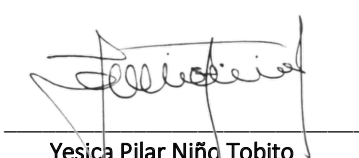
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

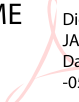
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| ACTIVOS                                                                         | Nota | 30 de septiembre<br>de 2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|
| Efectivo y equivalentes del efectivo                                            |      | \$ 1.136.039                | \$ 1.277.706               |
| Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados                   | 5    | 35.658.316                  | 44.874.530                 |
| Activos no corrientes mantenidos para la venta                                  |      | -                           | 173.271                    |
| Total de activos                                                                |      | <u>\$ 36.794.355</u>        | <u>\$ 46.325.507</u>       |
| <b>PASIVOS</b>                                                                  |      |                             |                            |
| Cuentas por pagar                                                               |      | 171.436                     | 207.405                    |
| Títulos de inversión en circulación a valor razonable                           | 6    | 24.132.901                  | 35.859.390                 |
| Total pasivos excluyendo pasivos a favor de tenedores de<br>derechos residuales |      | <u>\$ 24.304.337</u>        | <u>\$ 36.066.795</u>       |
| Derecho residual                                                                |      | 12.490.018                  | 10.258.712                 |
| Total de pasivos                                                                |      | <u>\$ 36.794.355</u>        | <u>\$ 46.325.507</u>       |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal Suplente

  
Yesica Pilar Niño Tobito  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207425-T

JOHN JAIME  
MORA  
HURTADO  
  
John Jaime Mora Hurtado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(ver mi informe adjunto)

Digitally signed by JOHN  
JAIME MORA HURTADO  
Date: 2025.11.11 22:08:12  
-05'00'

UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

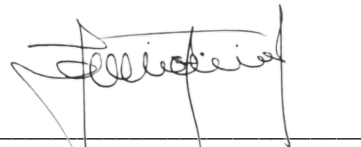
ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO  
POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y  
2024  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

|                                                                        | Nota | PERIODO DE TRES MESES<br>TERMINADO EL |                                | PERIODO DE NUEVE MESES<br>TERMINADO EL |                                |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                        |      | 30 de<br>septiembre<br>de 2025        | 30 de<br>septiembre<br>de 2024 | 30 de<br>septiembre de<br>2025         | 30 de<br>septiembre<br>de 2024 |
| INGRESOS DE OPERACIÓN                                                  |      |                                       |                                |                                        |                                |
| Ingresos por intereses                                                 | 7    | \$ 1.121.065                          | \$ 1.641.307                   | \$ 3.650.490                           | \$ 5.421.272                   |
| Gasto neto por valoración de los activos y pasivos de la Universalidad |      | (497.863)                             | (557.137)                      | (1.467.150)                            | (1.677.569)                    |
| Ingresos por rendimientos financieros                                  |      | 26.436                                | 36.715                         | 80.251                                 | 116.465                        |
| Ingresos (gasto) neto en venta de bienes recibidos en pago             |      | 55.061                                | (2.596)                        | 54.140                                 | (7.378)                        |
| <b>Total ingresos</b>                                                  |      | <b>\$ 704.699</b>                     | <b>\$ 1.118.289</b>            | <b>\$ 2.317.731</b>                    | <b>\$ 3.852.790</b>            |
| GASTOS DE OPERACIÓN:                                                   |      |                                       |                                |                                        |                                |
| Gasto de intereses de títulos de inversión en circulación              | 7    | 648.158                               | 1.052.421                      | 2.238.836                              | 3.491.421                      |
| Otros gastos                                                           |      | 56.541                                | 65.868                         | 78.895                                 | 361.369                        |
| <b>Total gastos</b>                                                    |      | <b>\$ 704.699</b>                     | <b>\$ 1.118.289</b>            | <b>\$ 2.317.731</b>                    | <b>\$ 3.852.790</b>            |
| <b>RESULTADO NETO</b>                                                  |      | <b>\$ -</b>                           | <b>\$ -</b>                    | <b>\$ -</b>                            | <b>\$ -</b>                    |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Juan Pablo Herrera Gutiérrez**  
Representante Legal Suplente



**Yesica Pilar Niño Tobito**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207425-T

JOHN JAIME MORA HURTADO

Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO  
 Date: 2025.11.11 22:08:30 -05'00'

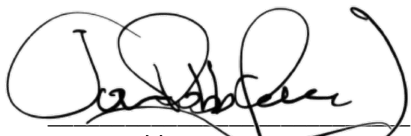
**John Jaime Mora Hurtado**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(ver mi informe adjunto)

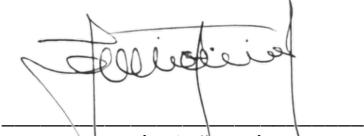
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO  
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

|                                                           | 30 de septiembre de<br>2025 | 30 de septiembre<br>de 2024 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN            |                             |                             |
| Recaudo de cartera de créditos                            | \$ 15.747.921               | \$ 18.864.535               |
| Venta de bienes recibidos en dación en pago               | 58.329                      | -                           |
| Pago de pasivos financieros                               | (16.027.957)                | (19.279.794)                |
| Ingresos por rendimientos financieros                     | 80.040                      | 116.313                     |
| Efectivo neto usado en las actividades de operación       | \$ (141.667)                | \$ (298.946)                |
| DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO       | (141.667)                   | (298.946)                   |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO | 1.277.706                   | 1.499.857                   |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO  | \$ 1.136.039                | \$ 1.200.911                |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Juan Pablo Herrera Gutiérrez  
Representante Legal Suplente

  
Yesica Pilar Niño Tobito  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207425-T

JOHN JAIME  
MORA HURTADO  
Digitally signed by JOHN  
JAIME MORA HURTADO  
Date: 2025.11.11  
22:08:51 -05'00'  
John Jaime Mora Hurtado  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 126360-T  
Designado por Deloitte & Touche SAS  
(ver mi informe adjunto)



## UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12

### ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(En miles de pesos colombianos)

---

## 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA:

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores en la ciudad de Bogotá D.C., creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad Titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes que la rigen, adquirió un conjunto de créditos, con el objeto de emitir, a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocados en el mercado de capitales. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y en especial en el Artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades Titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad Titularizadora, de manera que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión. Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 del 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás disposiciones reglamentarias.

La constitución de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 fue realizada el 14 de septiembre de 2016, mediante la separación patrimonial de los créditos, los derechos sobre los seguros a través de los cuales se protege la vida de los deudores y el monto de las obligaciones sobre los cuales recaen las garantías, que fueron adquiridos al Banco Davivienda S.A. y al Banco Caja Social S.A.

Los mecanismos de cobertura de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 son: Subordinación de la emisión, mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana, el cual consiste en la obligación de desembolsar los recursos necesarios en los casos en que se establezca la existencia de un defecto del flujo recaudado, ajuste de balance de capital requerido, exceso de margen, causales de suspensión de pagos y mecanismo de reducción de tasa. La emisión, cuenta con representación legal de tenedores de Títulos por parte de Helm Fiduciaria S.A.

La UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 tiene una vigencia de 15 años a partir de la fecha de emisión.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### *2.1 Normas Contables Aplicadas*

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales 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.

## **2.1 Bases de preparación**

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NICIF) aceptadas en Colombia. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

## **2.2 Presentación de los estados financieros intermedios condensados**

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deberán ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.

Estos estados financieros de la Universalidad han sido preparados de conformidad con lo requerido por la NIC 34 – Información Financiera Intermedia y disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicable a los Estados Financieros Intermedios, que requieren sólo la presentación del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Estado de Flujo de Efectivo y algunas notas explicativas.

La Sociedad Titularizadora ha aplicado en la Universalidad las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

## **3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES**

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2024 han sido aplicadas en estos Estados Financieros Intermedios condensados al 30 de septiembre de 2025, los cuales se resumen a continuación:

### **3.1 Efectivo y equivalente al efectivo**

El efectivo y sus equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos en bancos y otras inversiones líquidas de corto plazo en mercados activos con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

### **3.2 Instrumentos financieros**

a) *Definición* - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un instrumento de patrimonio, 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 Universalidad 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 Universalidad.

La Titularizadora colombiana ha evaluado si los pasivos financieros emitidos en el proceso de titularización corresponden a pasivos o a instrumentos de patrimonio de acuerdo con la NIC 32 y ha llegado a la conclusión que tanto los pasivos financieros emitidos como los derechos residuales resultantes en el proceso de Titularización son pasivos financieros de acuerdo con la norma citada.

- 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* - Los activos y pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cambios en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.
- d) *Estimación del valor razonable de activos financieros* - De acuerdo con la NIIF 13 “Medición del valor razonable”, el valor razonable es el precio que sería recibido por la venta de un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Con base en lo anterior, las valoraciones a valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Universalidad se efectúan de la siguiente manera:

- Para inversiones de alta liquidez se utiliza el precio suministrado por un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera.
- El valor razonable de la cartera de créditos y de los pasivos financieros que no se cotizan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. La Titularizadora utiliza una variedad de métodos y asume supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de reporte. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones recientes comparables y en iguales condiciones, referencia a otros instrumentos que son sustancialmente iguales, análisis de flujos de caja descontados y otras técnicas de valoración comúnmente empleadas por los participantes del mercado, haciendo máximo uso de los datos del mercado.
- e) *Baja de activos y pasivos financieros* - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera de la Universalidad únicamente cuando los derechos de la Universalidad sobre los flujos de caja remanente en el activo se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido a terceras partes.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del Estado de Situación Financiera cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se liquida la Universalidad y ya no existen fondos disponibles para su cancelación de acuerdo con la prelación de pagos establecidos en el reglamento de la Universalidad.

### **3.3. Causación de gastos**

Las cuentas por pagar por concepto de gastos se determinan por su valor razonable calculado como el valor presente de los gastos futuros que se realizarán en el proceso de administración de la Universalidad.

### **3.4. Derechos Residuales**

De acuerdo con el reglamento, si los resultados acumulados de la Universalidad son excedentes, se registran en el balance como un pasivo a favor de los tenedores de los derechos residuales asignados en el reglamento. Si, por el contrario, los resultados acumulados son de déficit, se considerarán como un menor valor de los pasivos financieros que tiene el menor grado de prelación de pagos de acuerdo con el reglamento de la Universalidad.

## **4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES**

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos de la Universalidad, que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si la revisión sólo afecta ese período, o en periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios esenciales, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Universalidad y tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

#### **4.1. Estimaciones de Valor razonable**

Algunos de los activos (cartera titularizada) y pasivos (Títulos Senior, Subordinados y Residuales) de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Titularizadora ha establecido al comité ALCO conformado por el Presidente, Secretario General, el Director de Inversiones, Director de Operaciones y el Director de Estructuración y Riesgo, para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

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. Los títulos seniors y subordinados son valorados con base en técnicas de valoración de descuento de flujos, tal como se resume más adelante.

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 Universalidad. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgo de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable clasifica en los siguientes niveles los datos de entrada de técnicas de valoración para medir el valor razonable:

- 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.
- 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.
- 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 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. Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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.

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:

| Activos financieros/<br>pasivos financieros | Jerarquía de<br>valor razonable | Técnica(s) de valuación e<br>indicador(es) clave(s)                                                                                                                                                                                                                              | Principales supuestos utilizados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Cartera                                  | Nivel 3                         | La proyección de los flujos de Cartera de las Universalidades es basada en la metodología de proyección de Flujos de Caja desarrollada por “The Bond Market Association” y posteriormente descontados según técnica de descuentos de flujos “Discount rate adjustment technique” | Para la proyección de los flujos se consideran las condiciones contractuales de la cartera, factores de Default y prepagos, e indicadores de recuperación de activos (BRP). Posteriormente son descontados los flujos así:<br>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.<br>Márgenes o Z-Spread por riesgo. Lo anterior de conformidad con la Proyección para la valoración efectuada a través de los títulos senior, subordinados y del Residual.                                                                                                               |
| 2) Pasivos - Títulos Senior                 | Nivel 2                         | Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenarios de valoración).                                                                         | Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado.<br>Márgenes: Se utilizan los publicados por el Proveedor de Precios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3) Pasivos - Títulos Subordinados           | Nivel 2                         | Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes, cuando están disponibles, en caso contrario se utiliza un z-spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).      | Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.<br>Márgenes: Se utilizan los márgenes publicados por el Proveedor de Precios, y cuando no están disponibles se utiliza un Z-Spread, que considera los siguientes supuestos:<br>- Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera.<br>- Percentil máximo que soporta cada calificación.<br>- La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base.<br>- Tablas de aplicación del Z-spread según la calificación del riesgo del instrumento otorgada por una calificadora de riesgo. |

| Activos financieros/<br>pasivos financieros | Jerarquía de<br>valor razonable | Técnica(s) de valuación e<br>indicador(es) clave(s)                                                                                                                                                      | Principales supuestos utilizados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4) Pasivo - Residual                        | Nivel 3                         | Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (z- spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración). | <p>Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado.</p> <p>Ajuste Z-Spread por riesgo: Este ajuste se da partiendo de los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera.</li> <li>• Percentil máximo que soporta cada calificación.</li> <li>• La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base.</li> </ul> <p>Tabla de aplicación del Z-spread según la calificación de riesgo: Con base en las calificaciones de los títulos otorgada por la calificadora de riesgo, se descuentan los flujos al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B.</p> |

Según lo establecido en el tratamiento bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Universalidades deberán determinar su valor residual a través de la técnica denominada Activos Netos (Net Assets), para lo cual sus activos y pasivos financieros deberán medirse a valor razonable a través de resultados.

Por otro lado, el modelo de proyección de cada emisión tiene en cuenta los Mecanismos de cobertura definidos, la cascada de pagos y en general las características de los títulos definidas en los Reglamentos de las emisiones (Cláusulas de Suspensión de Pagos, reglas de pago de intereses y capital de los títulos, Porcentaje de Liquidación Anticipada, Mecanismos de Reducción de Tasa, Tasa de estructuración, entre otros).

#### ***Asignación de Gastos a la Valuación del Activo / Pasivo:***

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados / generados con la administración de cada uno de ellos. A partir de esto se obtiene la siguiente distribución:

| Concepto                            | Causalidad |
|-------------------------------------|------------|
| Comisión de Administradores Cartera | Activo     |
| Comisión Disponibilidad TC- IFC     | Pasivo     |
| Comisión Deceval                    | Pasivo     |
| Comisión Administración             | Activo     |
| Intereses Causados no Pagados       | Activo     |
| Intereses de Fondeo                 | Activo     |
| Gastos Iniciales                    | Pasivo     |
| Intereses Fondeo Gastos Iniciales   | Pasivo     |
| Prima de Éxito                      | Pasivo     |
| Comisión Estructuración             | Pasivo     |
| Calificadora                        | Pasivo     |
| Representante Legal De Tenedores    | Pasivo     |

BVC  
Auditoría

Pasivo  
Activo

## 5. CARTERA DE CRÉDITOS A VALOR RAZONABLE CON AJUSTE A RESULTADOS

En términos generales, el comportamiento de la cartera ha estado estable y se ha venido recaudando en condiciones normales, manteniendo la calidad de la cartera.

En general, las tasas de interés de los créditos del portafolio titularizado no han tenido variaciones por cuenta de las fluctuaciones en las tasas de interés de intervención del Banco de la República. Lo anterior, debido a que dichas obligaciones crediticias fueron originadas con una tasa nominal fija para toda la vida del crédito. En ese sentido, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación por el cambio en las condiciones de mercado señaladas.

El comportamiento de la mora de los créditos titularizados mostró un resultado favorable durante el tercer trimestre de 2025. Así las cosas, es de esperar que los recaudos de la cartera titularizada se mantengan en los niveles que permita continuar cumpliendo con las obligaciones del vehículo.

A continuación, se presenta el detalle de la cartera de créditos a valor razonable:

|                                                    | 30 de septiembre de<br>2025 | 31 de diciembre<br>de 2024 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Cartera de créditos y operaciones de leasing (1)   | \$ 40.689.300               | \$ 51.196.832              |
| Intereses de cartera                               | 2.013.156                   | 2.315.985                  |
| Valoración activo subyacente                       | (7.044.140)                 | (8.638.287)                |
| <b>Total cartera de créditos a valor razonable</b> | <b>\$ 35.658.315</b>        | <b>\$ 44.874.530</b>       |

(1) Los saldos de cartera de la universalidad disminuyeron debido al recaudo de la misma, pasando de \$51.196.832 en diciembre de 2024 a \$40.689.300 en septiembre de 2025.

## 6. TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN A VALOR RAZONABLE

En el comportamiento y desempeño de los Títulos provenientes del Proceso de Titularización debe tenerse en cuenta las características y naturaleza de los instrumentos. En este sentido, los Títulos TIPS tienden a ser menos especulativos y, por lo general, son inversiones que se compran y se mantienen hasta el vencimiento. Las características faciales de los Títulos facilitan esta estrategia, ya que los valores por lo general no son bullet (con amortización al vencimiento) sino que tienen amortización mensual (replicando las características de la cartera de créditos hipotecarios del activo subyacente) e incluso tienen la posibilidad de ser prepagados, recibiendo los Inversionistas un mayor flujo en las fechas de pago. En consecuencia, los inversionistas reciben flujos periódicos que amortizan su inversión y disminuyen la necesidad de liquidez a través de ventas en el mercado secundario en los sistemas de negociación en donde transan. Los valores van disminuyendo su saldo periódicamente, con lo cual el final de los Títulos normalmente se anticipa a la fecha facial de vencimiento y los inversionistas tienen una liquidez periódica mediante estos flujos.

La Titularizadora mantiene un sistema de administración de liquidez para las Universalidades que incluye un sistema de monitoreo sobre el recaudo de cada emisión, que permite a la entidad establecer necesidades de liquidez con la anticipación necesaria para su implementación. Para los títulos emitidos en la serie A se mitiga con la garantía de liquidez otorgada por la Sociedad Titularizadora, y que es del 1% del saldo del capital total de estos títulos.

Los niveles de recaudo de la Universalidad durante el trimestre actual no indican que vayan a ser utilizados los mecanismos de liquidez actuales en las Universalidades, ni suponen la implementación de nuevos mecanismos.

A continuación, se presenta el detalle de los títulos de Inversión en circulación a valor razonable:

|                                                            | 30 de septiembre de<br>2025 | 31 de diciembre de<br>2024 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Títulos en circulación                                     | \$ 23.717.992               | \$ 35.797.258              |
| Intereses de títulos                                       | 105.940                     | 158.198                    |
| Valoración títulos proceso de titularización               | 308.969                     | (96.066)                   |
| <b>Total títulos de Inv. circulación a valor razonable</b> | <b>\$ 24.132.901</b>        | <b>\$ 35.859.390</b>       |

La calificadora de riesgos presentó la calificación de la emisión, en el mes de septiembre de 2025 y asignó la calificación “AAA” para los títulos B1 y “A+” para los títulos B2. Los títulos A ya se encontraban pagados en su totalidad. (PIF; paid in full).

## 7. INGRESOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Los ingresos operacionales de la Universalidad se refieren principalmente a los intereses causados de la cartera de créditos. Al cierre de este trimestre, los ingresos operacionales presentan una disminución frente al mismo período del año anterior, lo cual obedece a la disminución de los saldos de cartera producto del recaudo, que originan un menor valor en la causación de intereses.

A continuación, se presenta el detalle de los ingresos y gastos operacionales para el tercer trimestre del año 2025.

|                                                | Periodo de tres meses terminado el |                          | Periodo de nueve meses terminado el |                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                | 30 de septiembre de 2025           | 30 de septiembre de 2024 | 30 de septiembre de 2025            | 30 de septiembre de 2024 |
| Ingresos por Intereses                         | 1.121.065                          | 1.641.307                | 3.650.490                           | 5.421.272                |
| <b>Total ingresos por intereses de cartera</b> | <b>\$ 1.121.065</b>                | <b>\$ 1.641.307</b>      | <b>\$ 3.650.490</b>                 | <b>\$ 5.421.272</b>      |

Debido a que dichas obligaciones fueron originadas con una tasa nominal fija, durante toda la vida del crédito, los ingresos de la universalidad no reflejan afectaciones significativas producto de las variaciones en las tasas de interés.

Así mismo, los gastos operacionales corresponden a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación.

A continuación, se presenta el detalle de los gastos operacionales:

|                                              | Periodo de tres meses terminado el |                          | Periodo de nueve meses terminado el |                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                              | 30 de septiembre de 2025           | 30 de septiembre de 2024 | 30 de septiembre de 2025            | 30 de septiembre de 2024 |
| Gastos por Intereses                         | 648.158                            | 1.052.421                | 2.238.836                           | 3.491.421                |
| <b>Total gastos por intereses de títulos</b> | <b>\$ 648.158</b>                  | <b>\$ 1.052.421</b>      | <b>\$ 2.238.836</b>                 | <b>\$ 3.491.421</b>      |



Frente al cierre del 30 de septiembre de 2025 este gasto igualmente presenta un menor valor respecto del mismo periodo del año anterior, producto de la disminución que ha sufrido el pasivo en el mismo periodo por los pagos en condiciones normales que ha venido realizando la universalidad.

**8. EVENTOS SUBSECUENTES O POSTERIORES AL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros condensados de periodos intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros condensados de periodos intermedios al 30 de septiembre de 2025.

**9. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 14 de octubre de 2025, en la reunión del comité ALCO.

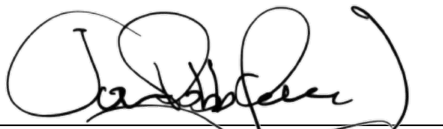
---

**Universalidad TIPS PESOS N-12**  
**Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.-Hitos**  
**Estados Financieros**  
**Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024**  
**Certificación a los Estados Financieros**

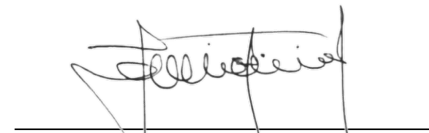
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la “Universalidad” finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales se han tomado fielmente de libros de la Universalidad. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la Universalidad 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 sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Universalidad 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 de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 14 de octubre de 2025, en la reunión del comité ALCO.



**Juan Pablo Herrera Gutiérrez**  
Representante Legal Suplente



**Yesica Pilar Niño Tobito**  
Contador Público  
T.P. 207425-T