

II. PRÁCTICAS, POLÍTICAS, PROCESOS E INDICADORES EN RELACIÓN CON LOS CRITERIOS AMBIENTALES Y SOCIALES

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza, así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. La estrategia de sostenibilidad continúa fortaleciéndose en línea con la evolución del mercado y el plan estratégico.

La estrategia se denomina: “Transformando activos para un futuro sostenible” y establece como propósito “Transformar activos para un futuro sostenible en la financiación de las diferentes actividades económicas a través del mercado de capitales”. La estrategia se construyó con el apoyo de los grupos de interés identificados.

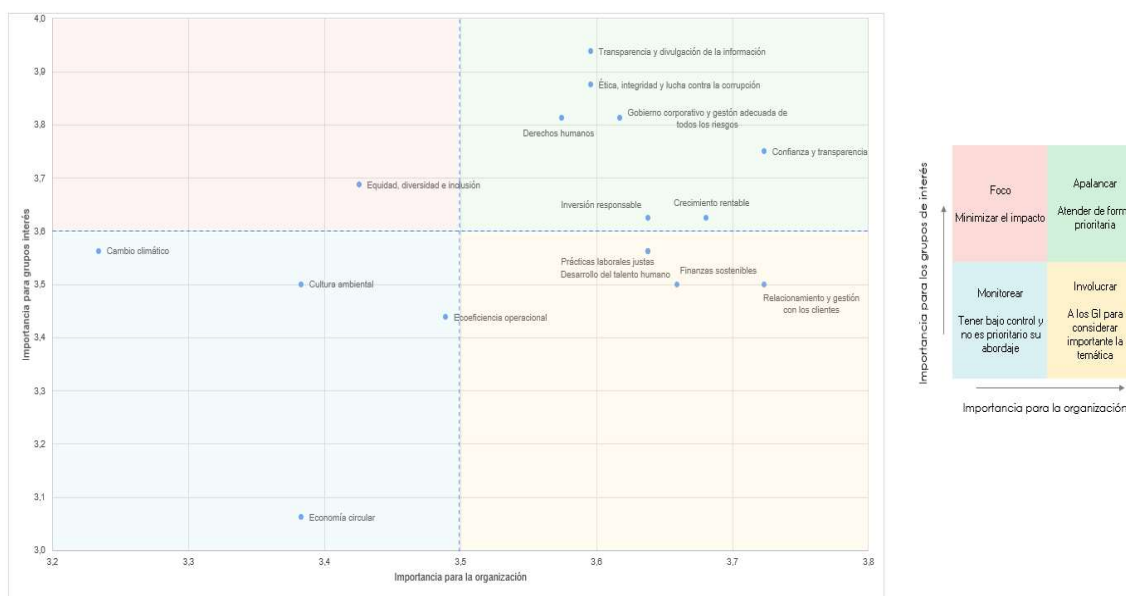
GRÁFICO 37. PARTES INTERESADAS



Fuente: Elaboración TC

A partir de encuestas a los grupos de interés internos y externos se calificó cada tema material y se construyó la matriz de materialidad de impacto que se exhibe en el gráfico 38.

GRÁFICO 38. MATRIZ DE MATERIALIDAD DE IMPACTO



La estrategia se enmarca en tres (3) ejes estratégicos y siete (7) temas materiales. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera e íntegra, y Respetuosa con el medio ambiente. Adicionalmente, la estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU).

A. Justa y Equitativa: hace referencia a promover una distribución justa de recursos financieros. Como parte de este eje estratégico se tienen dos (2) temas materiales:

- **Equidad, diversidad e inclusión:** Implementa políticas y prácticas que promuevan la igualdad de oportunidades, valoran y respetan la diversidad de las personas, y fomentan la inclusión en todas las dimensiones del entorno laboral.
- **Derechos humanos:** Implica el respeto a los derechos humanos, la implementación de la debida diligencia, la promoción de la participación y el diálogo, al igual que la transparencia en la rendición de cuentas.

Busca impactar dos (2) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #5 “Igualdad de género” y el #10 “Reducción de las desigualdades”.

B. Próspera e íntegra: Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras que contribuyan a un desarrollo próspero para todas las partes interesadas. Cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- **Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos / Gestión de grupos de interés / transparencia y divulgación/ Ética, integridad y anticorrupción:** Protege los intereses de los accionistas, fomenta la confianza de los inversionistas y promueve la sostenibilidad, adaptabilidad y reputación al largo plazo a través de

la gestión adecuada de riesgos, las conexiones sólidas, la información relevante precisa y el combate a cualquier forma de corrupción.

- Crecimiento rentable: Generación de un crecimiento sólido y constante, al tiempo que mantiene una rentabilidad adecuada y una gestión eficiente de sus recursos.
- Finanzas sostenibles: Gestión de recursos financieros de manera que se promueva la sostenibilidad en el largo plazo; considerando aspectos económicos, sociales y ambientales. Este enfoque busca conciliar los objetivos financieros con el desarrollo sostenible, teniendo en cuenta el impacto de las decisiones financieras en el entorno y las partes interesadas.
- Inversión responsable: Genera un impacto positivo, tanto desde el punto de vista financiero, como ambiental, social y de gobernanza (ASG). Al abordar la inversión responsable como tema material se reconocen los riesgos y oportunidades asociados con la sostenibilidad y se toman decisiones de inversión que promuevan el desarrollo sostenible.

Busca impactar seis (6) objetivos de desarrollo sostenible (ODS), el #8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el #9 “Industria, innovación e infraestructura”, el #11 “Ciudades y comunidades sostenibles”, el #12 “producción y consumo responsables”, el #16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” y el #17 “Alianzas para los objetivos”.

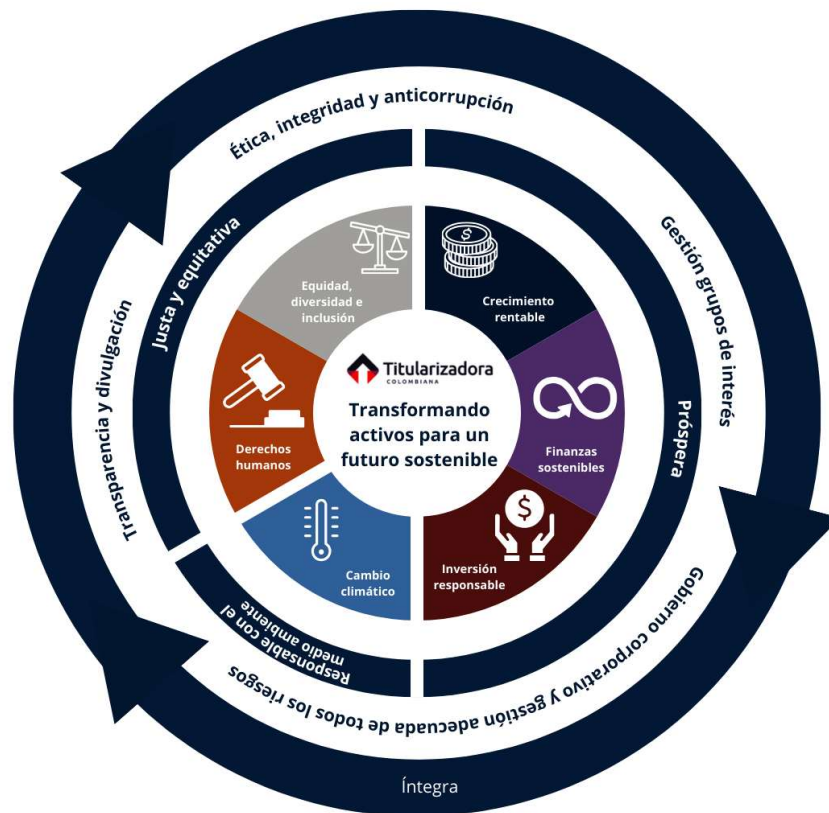
C. Respetuosa con el medio ambiente: el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras a través del tema material:

- Cambio climático: Reconoce y aborda los riesgos y las oportunidades asociados con los efectos del cambio climático en la economía y en la sociedad. Se dirige hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.

Busca impactar un (1) objetivo de desarrollo sostenible (ODS), el #13 “Acción por el clima”.

En el gráfico 39 resume la estrategia de sostenibilidad de Titularizadora Colombiana.

GRÁFICO 39. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD



Fuente: Elaboración TC

Para la construcción y seguimiento de la estrategia está el Comité de Sostenibilidad; cuyo objetivo es liderar, proponer, revisar, decidir y hacer seguimiento de las políticas, lineamientos, estándares y procedimientos relacionados con la gestión de la Titularizadora en asuntos de sostenibilidad. Este Comité se encuentra conformado por siete miembros permanentes:

CUADRO 35. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Vicepresidente de Negocios
Director de Servicios Corporativos
Director de Planeación
Director de Inversiones y Desarrollo de Mercado
Director de Negocios
Director de Negocios Inmobiliarios

Fuente: Elaboración TC

Dentro de las funciones del Comité de Sostenibilidad están: definir y velar por el cumplimiento y ejecución de la estrategia de sostenibilidad en la Titularizadora, realizar seguimiento a los avances de la gestión de la estrategia de Sostenibilidad y gestionar los cambios requeridos, promover la participación de la Titularizadora en requerimientos regulatorios, mejores prácticas, iniciativas y referentes internacionales en materia de sostenibilidad, evaluar la viabilidad de emisiones con sellos ASG, entre otras.

Durante el 2025 los órganos de gobierno corporativo de sostenibilidad monitorearon la evolución de la estrategia de sostenibilidad. La gestión del Comité de sostenibilidad y de todos los responsables de las iniciativas permitió hacerle seguimiento a la estrategia al interior de la Compañía. El Comité de Sostenibilidad se reunió en el mes de marzo y septiembre de 2025 para mapear la evolución de las iniciativas de sostenibilidad, hacer seguimiento a la matriz de riesgos ASG, la política de inversión responsable y a los compromisos frente al PRI. En el mes de marzo, el comité analizó los componentes de la política de inversión responsable, incluyendo la matriz de evaluación de emisores, la ponderación de los AUM y la metodología de cupos de crédito y contraparte. Por su parte, en el comité de septiembre se presentó la matriz de riesgos de sostenibilidad, en la cual se incorporaron los riesgos operativos del proceso, y se revisó la metodología desarrollada para la medición de la huella de carbono de la compañía.

Durante 2025, la Titularizadora avanzó en la medición de su huella de carbono mediante la aplicación del Protocolo GHG. El ejercicio incluyó la identificación, recolección y normalización de información asociada a los alcances 1, 2 y 3, abarcando emisiones directas, consumo de energía eléctrica y emisiones indirectas de la cadena de valor y la movilidad de los empleados. En el alcance 1 se estimaron las emisiones asociadas al consumo anual de gasolina del único vehículo corporativo identificado, mientras que en el alcance 2 se calculó la huella derivada del consumo de electricidad. Para el alcance 3 se incorporaron emisiones de proveedores críticos, viajes corporativos y desplazamientos diarios de los colaboradores. Como resultado, se estimaron emisiones totales de 85,77 toneladas de CO₂ en 2025, equivalentes a 1,28 toneladas de CO₂ por empleado. Con base en estos resultados, se estableció un plan de iniciativas y seguimiento anual de consumos y emisiones.

Durante el año se consolidaron avances relevantes en la adopción de los Principios de Inversión Responsable (PRI). Se desarrolló y aprobó por la Junta Directiva la Política de Inversión Responsable de la Titularizadora, alineada con los estándares PRI y los compromisos institucionales en materia de sostenibilidad. Esta política incorpora una metodología formal para la ponderación de activos bajo criterios ASG, aplicable tanto al portafolio propio como a los activos bajo administración derivados de procesos de titularización, fortaleciendo la integración sistemática de estos criterios en la toma de decisiones de inversión.

Como resultado de estos avances, la evaluación PRI 2025 evidencia una mejora generalizada en los puntajes frente a 2024 en todos los módulos evaluados. Se registran

incrementos significativos en Policy, Governance and Strategy, reflejando un mayor nivel de formalización y gobernanza, así como mejoras en los módulos de Direct – Fixed Income (SSA – Corporate – Securitised), que dan cuenta del fortalecimiento de los procesos de análisis y gestión ASG. Adicionalmente, el módulo de Confidence Building Measures se ubica en un rango superior, evidenciando avances en transparencia, reporte y calidad de la información. En conjunto, estos resultados confirman un progreso transversal y una mayor madurez institucional en la implementación de los Principios de Inversión Responsable.

A través de estos informes, como signatarios se evalúa y comunica el progreso en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, se identifican áreas de mejora y se demuestra el compromiso de la Titularizadora con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a los inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado.

A su vez, en julio de 2025 la Titularizadora colocó la emisión TIPS SOCIALES UVR U-7, una titularización social alineada con los Principios de Bonos Sociales del ICMA (Social Bond Principles 2025) y con la estrategia de sostenibilidad corporativa, que obtuvo la calificación “Excelente” en la opinión de segundas partes emitida por Sustainable Fitch, la más alta posible. Esta operación tuvo como activo subyacente créditos hipotecarios destinados exclusivamente a la adquisición y al mejoramiento de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), originados y administrados por Credifamilia.

Los recursos obtenidos mediante la emisión se destinaron de forma exclusiva a la adquisición de cartera hipotecaria VIS/VIP y a la originación de nuevos créditos sociales, bajo criterios de elegibilidad, exclusión y trazabilidad previamente definidos. La gestión de los recursos, el proceso de evaluación y selección de activos, y los mecanismos de reporte y verificación fueron estructurados conforme a estándares internacionales, incluyendo la verificación por auditor externo y la emisión de una opinión de segundas partes independiente.

Esta emisión contribuye de manera directa a la inclusión financiera, al ampliar el acceso al crédito hipotecario para hogares de bajos y medianos ingresos, con énfasis en poblaciones vulnerables y en el cierre de brechas de género, dado el peso relevante de créditos otorgados a mujeres dentro del portafolio social. Asimismo, la operación fortalece el financiamiento de vivienda formal y el acceso a servicios básicos adecuados.

En términos de impacto, esta titularización se encuentra alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 1, 5, 8 y 11; relacionados con la reducción de la pobreza, la igualdad de género, el acceso a servicios financieros y el desarrollo de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros y sostenibles. De esta manera, la emisión TIPS SOCIALES UVR U-7 refuerza el rol de la Compañía como actor relevante en el

desarrollo de finanzas sostenibles y en la canalización eficiente de recursos del mercado de capitales hacia proyectos con impacto social medible.

Para contribuir al desarrollo de temas ASG en el mercado de valores, durante el 2025 la Titularizadora hizo parte de agremiaciones que trabajan por posicionar el tema ASG en el mercado. Fue así como durante el 2025 la Titularizadora participó con la calidad de signatario en las reuniones convocadas por PRI. Las reuniones mensuales de signatarios y las comunidades de práctica generan espacios de discusión colaborativa, donde signatarios de LATAM con prácticas destacadas, comparten sus experiencias y enfoques prácticos; enriqueciendo el conocimiento de todos los participantes y generando eco de las prácticas de inversión responsable en el mercado. A su vez, Titularizadora participó en el Comité de Finanzas Sostenibles y asistió al Congreso de Finanzas para la Equidad, Sostenibilidad y Transformación (FEST) organizadas por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia (Asobancaria), compartiendo y fomentando las mejores prácticas de sostenibilidad en el sector.

En cuanto al tema de reportería, la Titularizadora publicó su informe de sostenibilidad, el cual fue elaborado bajo el estándar GRI e incluyó el mapeo de indicadores SASB. El informe contempla el avance de la estrategia y los compromisos en cada uno de los temas materiales identificados por los grupos de interés.

Durante el período se desarrollaron acciones de fortalecimiento de capacidades internas en sostenibilidad, que incluyeron la socialización a toda la Compañía de una cartilla institucional que consolida los lineamientos, políticas y prácticas en esta materia, así como la evaluación de la información relacionada. Adicionalmente, los funcionarios participaron en la capacitación impartida por BID Invest sobre el Sistema de Gestión Ambiental y Social, con el fin de afianzar su conocimiento y aplicación en la gestión de la Titularizadora.

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

Titularizadora Colombiana continuará fortaleciendo su estrategia de sostenibilidad con los más altos estándares del mercado.