



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE SEPTIEMBRE 2025

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

14 DE NOVIEMBRE 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

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 septiembre 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 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 septiembre 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
Tips U-7	Hipotecario UVR	BVC	271.943.000	271.943.000
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-2	Vehículos	BVC	\$ 51.000.000.000	\$ 51.000.000.000
TIV V-3	Vehículos	BVC	\$ 65.520.000.000	\$ 65.520.000.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIV V-5	Vehículos	BVC	\$ 63.291.000.000	\$ 63.291.000.000
TIV V-6	Vehículos	BVC	\$ 169.013.900.000	\$ 169.013.900.000
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
TIV V-13	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

Datos Básicos del Emisor	2
Descripción de las Emisiones	2
Glosario	6
Primera Parte – Situación Financiera	7
Estados Financieros Trimestrales	7
I. Cambios Materiales en los Estados Financieros	7
II. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	11
Segunda Parte – Información Adicional	12
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado	12
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo	15
ANEXO No. 1 (Dirección de Control Financiero)	17
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	17

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

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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025 dictaminados por Deloitte & Touche S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

I. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (30 de septiembre 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.

II. 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 tercer trimestre del año 2025 comparados con el mismo periodo del año 2024 y el estado de situación financiera al corte 30 de septiembre 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 septiembre 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

\$196.020	Septiembre 2025
\$243.025	Diciembre 2024
-19,3%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

PASIVOS

\$45.739	Septiembre 2025
\$89.080	Diciembre 2024
-48,7%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

Con corte al 30 de septiembre de 2025, los activos totales de la Titularizadora son de \$196.020 millones con una disminución del 19,3% con relación al cierre del 31 de diciembre del 2024.

El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión (62,7%), efectivo y equivalentes de efectivo (10,6%), propiedades de inversión (12,5%) y deudores comerciales (9,5%).

Las principales variaciones de las cuentas al cierre del 30 de septiembre 2025 con respecto al cierre del año 2024 obedecen a lo siguiente: Se observa una disminución del 100% en el rubro de Cartera de Crédito producto del proceso de titularización de la Emisión TIPS Sociales UVR U-7 en el mes de julio y que finalizó la operación de warehousing de dicha cartera. Por su parte, los Activos Financieros de Inversión se incrementan (3,2%), al igual que en el efectivo y equivalentes de efectivo (47,4%) de acuerdo con la estrategia de inversión y desinversión de la Compañía enmarcada en la compra y venta de títulos para el portafolio. Se presenta un incremento en otros activos (109,2%) correspondiente a la adquisición de nuevos proyectos de

El pasivo de la Titularizadora con corte al 30 de septiembre de 2025 está constituido principalmente por las obligaciones financieras (54,7%) que apalancaron la compra del 50% de los títulos A en la Emisión N25 y del título B2 de la Emisión TIPS Sociales UVR U-7. También está constituido por los títulos en circulación denominados BOCEAS que fueron emitidos en el mes de diciembre de 2022 (24,2%).

tecnología a corte de 30 de septiembre. A su vez, se presenta una disminución del 38% en las cuentas por cobrar y deudores, derivado del menor número de comisiones de estructuración y administración obtenidas en el periodo comprendido a septiembre del año 2025 (4) emisiones versus las comisiones obtenidas por las siete (7) emisiones realizadas durante el año 2024.

PATRIMONIO

\$150.281	Septiembre 2025
\$153.945	Diciembre 2024
-2,38%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

El patrimonio de la Titularizadora presentó una disminución neta de (2,38%) al 30 de septiembre de 2025 con respecto a diciembre del 2024, debido a las menores utilidades a septiembre 2025 vs año completo 2024. Las utilidades a septiembre del año 2025 ascendieron a \$7.563 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 septiembre 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 septiembre de 2025 los ingresos operacionales provienen principalmente de la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, equivalente al (26,6%) del total de los ingresos de la Compañía; de los ingresos derivados de las operaciones de Warehousing, una finalizada en el mes de julio con la Emisión TIPS Sociales UVR U-7 y otra, proveniente de los ingresos de la cartera de Finanzauto que permanecieron en el balance de la sociedad administradora por un mes hasta septiembre y que representan

el (21,1%); de las comisiones de estructuración, administración y garantía que equivalen al (39,1%) y de los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta que representan el (3,8%). Para el mismo período del año 2024, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al (41,4%) del total de los ingresos de la Compañía, los ingresos derivados de la operación de Warehousing representaban el (7%), las comisiones de estructuración, administración y garantía el (38,6%); y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta el (3,7%). El incremento de los ingresos corresponde principalmente a los rendimientos derivados de las compras de cartera de crédito anticipada que se tenían en la posición propia de la compañía hasta el mes de julio para la operación TIPS UVR U-7 y septiembre para la operación TIV V-13 versus septiembre 2024.

Los gastos totales de la Compañía para el periodo enero – septiembre 2025, ascendieron a \$25.417 millones. Los gastos financieros fueron de \$6.771 millones y se explican en el reconocimiento del costo financiero de las obligaciones financieras reflejadas en el pasivo de la Compañía, así como en los Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones (Boceas). Los gastos de administración ascendieron a \$18.646 millones, equivalente al 73% del total de los gastos. En el mismo período del año anterior, los gastos ascendieron a \$23.488 millones de pesos, donde los gastos financieros fueron de \$6.564 millones y los de administración de \$16.924 millones, equivalente al 72% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre de septiembre del año 2025 ascendieron a \$7.563 millones, mientras que al cierre de septiembre del año 2024 ascendieron a \$7.427 millones.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) ROE:

El ROE se ubicó en 6,8% a septiembre de 2025, y 5,8% para el cierre del 2024. Entre tanto, la utilidad neta al cierre de septiembre 2025 fue de \$7.563 millones, mientras que al cierre de diciembre 2024 fue de \$12.228 millones. La principal fuente de la utilidad al tercer 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, TIV V-12, TIPS Sociales UVR U-7 y TIV V-13 así como a los flujos de las operaciones de Warehousing con Credifamilia finalizada en julio y con Finanzauto en septiembre de 2025. 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 las operaciones de Warehousing con Credifamilia y Finanzauto.

(ii) Solvencia y Liquidez:

La relación de solvencia de la Compañía para los cierres de septiembre de 2025 y diciembre de 2024 es de 102% 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 estableció un límite al Valor en Riesgo (VaR) 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 30 de junio de 2025.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2025

 Titularizadora 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	-3,482,349		
Deuda Privada DTFBRIPO	-	-		
Deuda Privada TF	43,732,029,701	-878,016,361		
DEUDA PÚBLICA TASA FJA	513,640,000	-3,587,001		
DEUDA PÚBLICA UVR	-	-		
Pesos / TECH	41,012,133,157	-1,403,653,772		
TIPS UVR	16,091,623,140	-504,387,074		
Titulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	141,899,340,929	-2,793,116,547		-7,500,000,000

Fuente: Elaboración Titularizadora

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

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/09/2025

Fuente: Elaboración Titularizadora

 Titularizadora COLOMBIANA	REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO			30/09/25
	PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)			
	Posición	VaR 10 días	Limite VaR	
MONEY MARKET	24,284,021,612	-2,073,486		
Deuda Privada DTFBRIPO	-	-		
Deuda Privada TF	34,415,287,981	-716,874,818		
DEUDA PÚBLICA TASA FJA	20,871,975,000	-1,219,289,101		
DEUDA PÚBLICA UVR	-	-		
Pesos / TECH	34,156,520,245	-1,186,013,032		
TIPS UVR	29,895,490,691	-1,230,821,929		
Titulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	143,623,295,529	-4,355,071,365		-7,500,000,000

Segunda Parte – Información Adicional

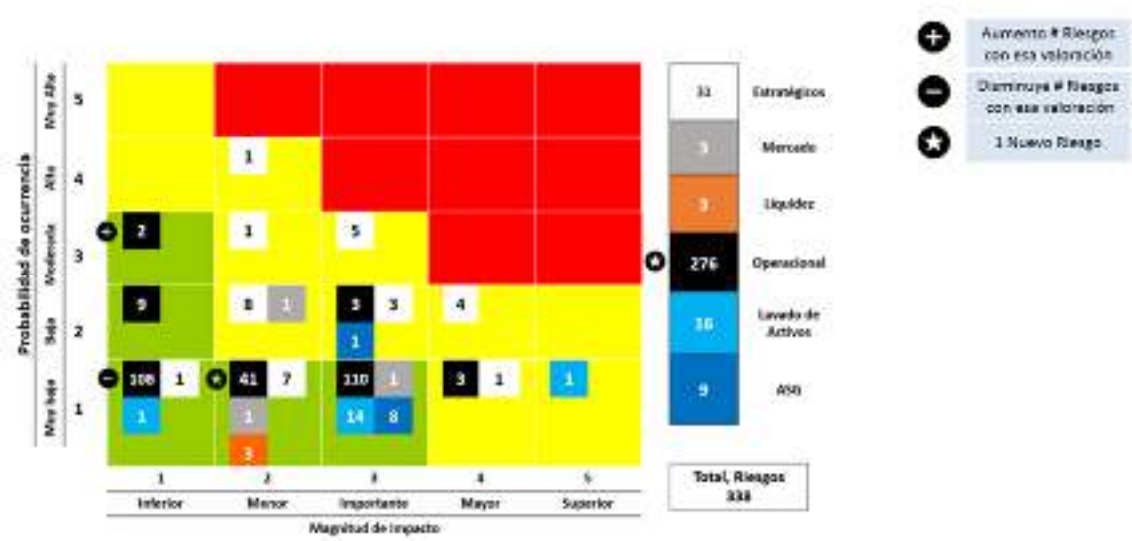
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado

(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 septiembre 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 bajos 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 30/09/2025

Razón IRL	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Septiembre	506.3%	1722%

Fuente: Elaboración Titularizadora

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

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del tercer 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.

Se revisaron de acuerdo con el plan de trabajo definido las matrices de riesgo de los procesos de Estructuración, Gestión Jurídica, Recursos Tecnológicos, Gestión Contable y fiscal, Administración Inmobiliaria y Auditoría Interna.

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Frente a este riesgo, en el tercer 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.

d. Riesgo Estratégico

No se materializó ningún riesgo estratégico para el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2025.

e. Riesgos ASG

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

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

a. Riesgo Operacional

En el tercer trimestre de 2025, se incluye un (1) nuevo riesgo operacional por la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos de:

Proceso: Administración Inmobiliaria

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	
Administración de Inmuebles	Pago inoportuno de los prediales y pérdida del descuento en los prediales	Generar el calendario de pago de prediales de manera incorrecta o con errores, lo que puede resultar en pagos fuera de plazo o en la pérdida de descuentos aplicables	Garantizar que el administrador inmobiliario emita el calendario de pago de prediales de manera anticipada, aproximadamente durante la primera semana de enero. Además, desde la DRA se realizará una validación mediante muestreo del 10% de los prediales pagados.	Menor	Muy Baja	Criticidad Baja

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 tercer trimestre de 2025 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, la Titularizadora 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.

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

En el tercer 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 SEPTIEMBRE DE 2025

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios
Condensados al 30 de septiembre de 2025 y
31 de diciembre de 2024 y por los períodos de
tres y nueve meses terminados el 30 de
septiembre 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 septiembre de 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y de cambios en el patrimonio neto 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 Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS al 30 de septiembre de 2025, así como sus resultados

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/conozcanos para obtener más información.





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 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
Digitally signed
by JOHN JAIME
MORA HURTADO
Date: 2025.11.13
16:17:56 -05'00'

John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

13 de noviembre de 2025.

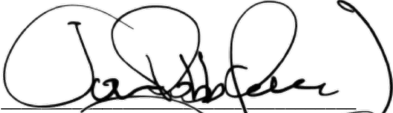
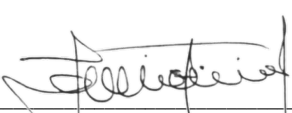
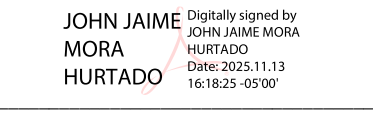


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

ACTIVOS	Notas	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 20.772.799	\$ 14.092.140
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations with derivatives	5	122.849.638	119.033.499
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	-	46.351.498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	7	18.630.982	30.055.344
Otros activos - Other assets		503.329	240.613
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	7.384.083	7.465.572
Propiedades de inversión - Investment property	9	24.473.512	24.473.512
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.405.834	1.313.054
Total Activos / ASSETS		\$ 196.020.177	\$ 243.025.232
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	\$ 11.062.099	\$ 11.175.791
Obligaciones financieras - Financial obligations	11	25.016.973	65.547.871
Instrumentos financieros a valor razonable – Financial instruments at fair value		-	39.265
Cuentas por pagar - Accounts payable	12	1.630.095	976.267
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		1.807.268	4.756.271
Otros pasivos - Other liabilities		992.861	232.425
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		1.403.360	2.087.625
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		3.826.166	4.264.556
Total pasivos / LIABILITIES		45.738.822	89.080.071
PATRIMONIO - SHAREHOLDER ´S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		67.883.133	67.883.133
Reservas – Reserves	13.1	32.987.609	31.764.781
Prima en colocación de acciones - Share premium account	13.2	19.784.513	19.784.513
Otro resultado integral - Other comprehensive income		20.666.675	22.284.452
Ganancias del período - Period earnings		7.562.722	12.228.280
Ganancias acumuladas - Retained earnings	13.3	1.396.703	2
Total patrimonio / SHAREHOLDER ´S EQUITY		150.281.355	153.945.161
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 196.020.177	\$ 243.025.232

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. 207.425-T	 JOHN JAIME MORA HURTADO Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 126.360-T Designado por Deloitte & Touche SAS
---	--	--



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

		Trimestre actual	Trimestre año anterior	Acumulado año actual	Acumulado año anterior
	Nota	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME		\$ 13.341.556	\$ 12.675.303	\$ 36.487.174	\$ 34.955.106
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	15	2.912.103	1.709.447	7.683.204	2.463.258
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		976.713	922.424	3.017.677	2.266.776
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets		3.410.788	4.158.406	9.688.670	14.454.248
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	16	5.556.297	4.988.577	14.277.519	13.505.528
Por valoración de derivados de negociación - fair value of derivatives trading		-	-	294.058	-
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto		-	-	76.332	284.972
Arrendamientos – Leases		467.595	439.695	1.383.470	1.286.966
Diversos - Other income		<u>18.060</u>	<u>456.754</u>	<u>66.244</u>	<u>693.358</u>
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES		\$ 8.526.589	\$ 7.648.031	\$ 25.417.235	\$ 23.488.977
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	17	1.926.601	1.875.801	5.677.793	5.137.734
Intereses BOCEAS - Boceas interest		364.447	475.901	1.093.340	1.426.478
Comisiones bancarias - Bank fees		156.998	105.702	443.827	201.075
Legales - Legal fees		798	1.258	15.590	77.623
Beneficios a empleados - Employee benefits		4.012.378	3.458.914	11.923.565	10.857.320
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of Investments		350	-	84.265	-
Honorarios – Fees		617.206	443.251	1.422.995	1.200.470
Impuestos – Taxes		361.337	343.192	1.087.592	1.173.122
Arrendamientos – Leases		18.253	36.533	226.088	300.710
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		317.064	344.499	961.055	814.613
Seguros – Insurance		47.674	60.278	154.211	189.019
Adecuación e instalación – Installation and modifications		113	-	23.399	12.476
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		(16.604)	10.355	73.024	217.056
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference		1.297	84	338.929	234.957
Deterioro de cuentas por cobrar – Impairment trade debtors		-	-	-	16.368
Depreciaciones – Depreciations		106.173	93.859	301.182	275.794
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		239.324	149.041	475.260	333.915
Diversos – Other expenses		<u>373.180</u>	<u>249.363</u>	<u>1.115.120</u>	<u>1.020.247</u>
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX		\$ 1.737.294	\$ 1.767.507	\$ 3.507.217	\$ 4.039.218
Impuesto de renta - Income tax	18	<u>1.737.294</u>	<u>1.767.507</u>	<u>3.507.217</u>	<u>4.039.218</u>

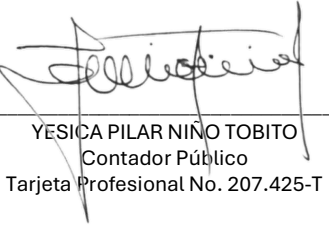
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

	Nota	Trimestre actual Septiembre 30 de 2025	Trimestre año anterior Septiembre 30 de 2024	Acumulado año actual Septiembre 30 de 2025	Acumulado año anterior Septiembre 30 de 2024
Ganancias del período - Period earnings		<u>3.077.673</u>	<u>3.259.766</u>	<u>7.562.722</u>	<u>7.426.911</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Componentes que no se reclasificarán al resultado del período - Components that will not be reclassified to the result of the period:					
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		-	-	(1.183.367)	678.229
Componentes que se reclasificarán al resultado del período - Components that will be reclassified to the result of the period:					
Valoración inversiones - Investment valuation		257.816	(393.864)	75.484	842.488
Otros instrumentos - Other instruments		<u>-</u>	<u>97.097</u>	<u>(171.739)</u>	<u>(141.689)</u>
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income		<u>257.816</u>	<u>(296.767)</u>	<u>(1.279.622)</u>	<u>1.379.028</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME					
		<u>\$ 3.335.489</u>	<u>\$ 2.962.999</u>	<u>\$ 6.283.100</u>	<u>\$ 8.805.939</u>
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)		<u>\$ 2.510.741</u>	<u>\$ 2.386.530</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. 207.425-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS

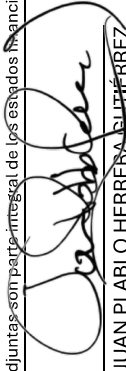
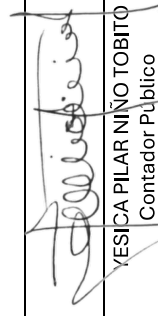
Digitally signed
by JOHN JAIME
MORA HURTADO
Date: 2025.11.13
16:18:46 -05'00'

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.580	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.266	\$	138.708.647
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	7.426.911	-	-	-	7.426.911
Reserva legal - Legal reserve	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-	-
Capital suscrito y pagado - Subscribed and paid-in capital	6.505.116	-	-	-	-	-	-	-	6.505.116
Prima en colocación de acciones - Share premium account	-	-	8.832.582	-	-	-	-	-	8.832.582
Dividendos decretados en acciones - Stock dividend distribution	-	-	-	(15.337.697)	-	-	-	-	(15.337.697)
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	(325.919)	-	-	(325.919)
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	\$ 66.360.491	\$ 31.764.781	\$ 17.902.162	\$ 2	\$ 7.426.911	\$ 1.379.026	\$ 20.976.266	\$	145.809.639
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 earnings	-	-	-	12.228.279	(12.228.279)	-	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	7.562.722	-	-	-	7.562.722
Reserva legal - Legal reserve	-	1.222.828	-	(1.222.828)	-	-	-	-	-
Dividendos decretados - declared dividends	-	-	-	(11.005.453)	-	-	-	-	(11.005.453)
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	1.396.703	-	(221.075)	(1.396.703)	-	(221.075)
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	\$ 67.883.133	\$ 32.987.609	\$ 19.784.513	\$ 1.396.703	\$ 7.562.722	\$ 1.087.112	\$ 19.579.563	\$	150.281.355

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

 JUAN PABLO HERRERA SUÁREZ Representante Legal Suplente	 YESICA PILAR NIÑO TOBITO Contador Público Tarjeta Profesional No. 207.425-T	 JOHN JAIME MORA HURTADO Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 126.360-T Designado por Deloitte & Touche SAS	Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO Date: 2025.11.13 16:19:07 -05'00'
--	---	--	---



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

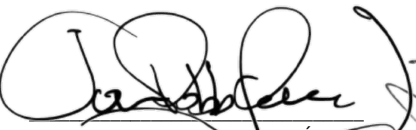
	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia del periodo - Period earnings	\$ 7.562.722	\$ 7.426.911
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment	301.182	275.794
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets	475.260	333.915
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	(9.688.670)	(14.454.248)
Pérdida de inversiones - Loss of investments	84.265	-
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	338.929	(234.957)
Impuesto a las ganancias - Income tax	3.507.217	4.039.218
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Disminución (incremento) de cartera de créditos - Decrease (increase) credit portfolio	46.351.498	(48.559.985)
Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease (increase) in trade debtors and other accounts receivable	11.424.362	(7.301.358)
(Incremento) de otros activos - Increase in other assets	(262.716)	(487.727)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable	653.828	738.066
(Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable and other accounts payable	(684.265)	(85.649)
(Disminución) Impuestos - (Decrease) of taxes	(8.077.977)	(4.756.149)
Incremento (disminución) de otros pasivos - Increase (decrease) in other liabilities	760.436	(120.321)
Neto de efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación - Net cash generated by (used by) operating activities	52.375.681	(63.455.094)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
(Incremento) neto de propiedades y equipo - (Increase) net in property and equipment	(219.693)	(140.253)
(Incremento) neto de activos intangibles - (Increase) net in intangible assets	(568.040)	(420.488)
Incremento (disminución) neto de inversiones - Increase (decrease) net of investments	(3.866.187)	57.338.247

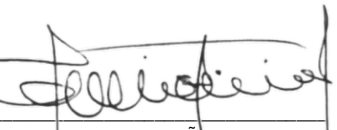
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Neto de efectivo (usado en) generado por las actividades de inversión - Net cash (used by) generated by investing activities	(4.653.920)	56.777.506
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments	(285.431)	(286.655)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments	1.093.340	1.426.478
(Disminución) incremento de obligaciones financieras – (Decrease) increase financial obligations	(40.570.163)	13.038.705
Neto de efectivo (usado por) generado por las actividades de financiación - Net cash (used by) generated by financing activities	(39.762.254)	14.178.528
AUMENTO EN EL EFECTIVO	7.959.507	7.500.940
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO	(1.278.848)	(560.876)
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO	14.092.140	7.205.663
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	\$ 20.772.799	\$ 14.145.727

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. 207.425-T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2025.11.13 16:19:28 -05'00'
JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERÍODO DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 septiembre de 2025

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano	\$ 9.717.375	\$ -	\$ -	\$ 9.717.375	\$ -

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	109.621.362	-	-	109.621.362	-
Total inversiones en títulos de deuda a valor razonable	119.338.737	-	-	119.338.737	-
Propiedades de inversión	-	24.473.512	-	24.473.512	B*
Total propiedades de inversión	-	24.473.512	-	24.473.512	
Total activos a valor razonable	\$ 119.337.737	\$ 24.473.512	\$ -	\$ 143.812.249	
PASIVOS					
Instrumentos de deuda convertibles	\$ 11.062.099	\$ -	\$ -	\$ 11.062.099	
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	\$ 11.062.099	\$ -	\$ -	\$ 11.062.099	

31 de diciembre de 2024

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

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 las ciudades de Bogotá y Barranquilla, el último avalúo de Bogotá, se realizó en el mes de diciembre de 2024, y el de Barranquilla se realizó el 29 de noviembre de 2024, sus actualizaciones se realizan anualmente. .

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 septiembre de 2025 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1 y 2. Al 30 de septiembre no se presentan saldos en el nivel de jerarquía 3, debido a la salida del balance de la cartera de Credifamilia, para la constitución de la Universalidad UVR U7, en el mes de julio de 2025.

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en caja	\$ 5.347	\$ 3.293
Bancos y otras entidades financieras	<u>20.767.452</u>	<u>14.088.847</u>
Total (1)	<u>\$ 20.772.799</u>	<u>\$ 14.092.140</u>

- (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 mientras estuvo en el portafolio de la Titularizadora hasta el 28 de julio, fecha de la emisión de la Universalidad UVR U7, los cuales se incorporaron 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 septiembre 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:

Inversiones negociables

Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 9.717.375	\$ 4.127.007
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	44.117.310	45.598.750
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>
Total inversiones negociables	53.834.685	51.938.809

Inversiones hasta el vencimiento

Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.850.415</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.850.415	10.854.068

Inversiones disponibles para la venta

Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	<u>58.164.538</u>	<u>56.240.622</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>58.164.538</u>	<u>56.240.622</u>
Total	<u>\$ 122.849.638</u>	<u>\$ 119.033.499</u>

- (1) La variación del portafolio de negociables y disponibles para la venta corresponde principalmente a la venta de títulos senior de la emisión TIPS Pesos N-25. Así como a la compra de los títulos

sociales A2 de la Universalidad Tips U7. 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 tercer 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 disminución de las tasas de mercado.

Composición por tipo de inversión

TIPO DE INVERSIÓN	Septiembre 30 de 2025		Diciembre 31 de 2024	
	Valor de Inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
CDT's (1)	27.446.496	22.34%	\$ 46.597.248	39.15%
TES (2)	20.871.975	16.99%	14.244.037	11.97%
Bonos	6.968.773	5.67%	3.145.904	2.64%
Valores adquiridos en Titularizaciones (3)	30.250.428	24.62%	27.876.035	23.42%
Títulos subordinados adquiridos en Titularizaciones (4)	33.801.064	27.51%	26.108.939	21.93%
Fondos de inversión colectiva	<u>3.510.902</u>	<u>2.86%</u>	<u>1.061.336</u>	<u>0.89%</u>
TOTAL	<u>\$ 122.849.638</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$ 119.033.499</u>	<u>100.00%</u>

- (1) Corresponde a la venta de CDT's durante lo corrido del año de acuerdo con la estrategia de inversiones.
- (2) La variación corresponde principalmente a la venta TES tasa fija, De acuerdo a la estrategia de inversiones.
- (3) Corresponde a valoración de mercado del saldo de las inversiones en títulos “A” existentes en el portafolio, entre ellas la Tips Pesos N25 y la Tips UVR U7.
- (4) Corresponde a títulos TIPS clasificados como B, C y MZ.

Portafolio de Posición Propia al 30/09/2025

Tercero	Valor del Portafolio al 30/09/25	Composición del Portafolio
Banco BBVA	\$ 18.383.456	\$ 14.96%
Banco Davivienda	5.988.730	4.87%
Banco Popular	3.074.310	2.50%
Bancoldex	2.055.460	1.67%
Banco Itau Corpbanca	4.040.440	3.29%
Credifamilia	872.892	0.71%
Alianza Fiduciaria	116.248	0.09%
BTG Pactual	1.399.529	1.14%



**Portafolio de Posición Propia al
30/09/2025**

	Tercero	Valor del Portafolio al 30/09/25	Composición del Portafolio
	Fiducolombia	1.995.125	1.62
	Gobierno Nación	20.871.956	16.99%
(A)	Titularizadora	<u>64.051.492</u>	<u>52.14%</u>
	Total general	<u>\$ 122.849.638</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 de septiembre de 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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Cartera de créditos -	\$ -	\$ 46.351.498
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46.351.498</u>

La cartera de créditos correspondía a la 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.

La cartera de créditos hipotecarios que estaba en el balance de Titularizadora Colombiana S.A., fue liquidada como parte del proceso de incorporación a la 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 emitida en el mes de julio de 2025 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.

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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Comisiones (1)	\$ 1.045.292	\$ 1.309.875
Intereses (2)	-	49.854
Comisión de éxito y estructuración (3)	6.816.243	7.225.337
Arrendamientos	66.501	-
Deudores (4)	<u>10.621.589</u>	<u>21.366.603</u>
Subtotal	18.549.625	29.951.669
Otras cuentas por cobrar (5)	97.726	120.143
Deterioro cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>(16.368)</u>
Subtotal	<u>81.357</u>	<u>103.675</u>
Total	<u>\$ 18.630.982</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 en el mes de septiembre, pero que su cancelación pasa al siguiente mes, adicionalmente el valor de los títulos, que es la base para el cálculo de la comisión, disminuye todos los meses.
- (2) A diciembre de 2024, correspondía a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024.
- (3) La variación en la comisión de éxito y estructuración al cierre de septiembre de 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 lo corrido del año 2025 se presentó la emisión de las universalidades Tips Pesos N25, TIV V12 y TIV V13, estas emisiones generan un aumento en las cuentas por cobrar lo cual contrarresta un poco el recaudo que se ha recibido de las emisiones del año 2025.
- (4) Al 30 de septiembre de 2025 las cuentas por cobrar están conformadas principalmente por cuentas por cobrar a las Universalidades por pagos de impuestos que fueron cubiertos inicialmente por la Sociedad y que son recobrados posteriormente por valor de \$663.865. Gastos iniciales de las emisiones TIV V9, TIV V10, TIV V12, TIV V11, TIV V13, TIPS Pesos N24, TIPS Pesos N25, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$9.902.796. Otras cuentas por cobrar por concepto de consultoría por valor de \$54.928. La disminución del saldo respecto del 31 de diciembre de 2024, obedece

principalmente a la disminución de gastos iniciales de las Universalidades por \$10.107.607, y a la disminución de las cuentas por cobrar a las Universalidades por impuestos cubiertos inicialmente por la sociedad administradora en \$637.407.

- (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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Propiedades y equipo propios	\$ 7.384.083	\$ 7.465.572
	<u>\$ 7.384.083</u>	<u>\$ 7.465.572</u>
8.1 Propiedades y equipo propios		
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.645.710	\$ 6.273.923
Revaluación	-	371.787
Total	<u>\$ 6.645.710</u>	<u>\$ 6.645.710</u>
Vehículos		
Saldo inicial	\$ 239.900	\$ 239.900
Total	<u>\$ 239.900</u>	<u>\$ 239.900</u>
Equipo de oficina		
Saldo inicial	\$ 336.622	\$ 231.128
Compras	10.376	199.967
Retiros	(571)	(94.473)
Total	<u>\$ 346.427</u>	<u>\$ 336.622</u>
Equipo de computación		
Saldo inicial	\$ 2.211.477	\$ 2.237.302
Compras	210.796	74.622
Retiros	(57.569)	(100.447)
Total	<u>\$ 2.364.704</u>	<u>\$ 2.211.477</u>
Depreciación		
Saldo inicial	\$ 1.968.137	1.816.862
Vehículos	35.985	47.980
Edificios	107.349	-
Equipo de oficina	14.660	15.206
Equipo de computación	86.527	182.745
Equipo de computación – retiros	-	(94.656)
Total	<u>\$ 2.212.658</u>	<u>1.968.137</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.384.083</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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 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

Valor nominal (1)	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Intereses causados	56.378	56.378
Instrumento de patrimonio – Boceas (2)	171.738	285.430
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 \$10.833.983 . 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 septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras	\$ 25.015.000	\$ 65.395.911
Diversas	<u>1.973</u>	<u>151.960</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 25.016.973</u>	<u>\$ 65.547.871</u>

La variación obedece al pago del WH Credifamilia, una vez realizada la emisión UVR U7.

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

A 30 de septiembre de 2025

Condición/Entidad	Banco de Occidente	Banco de Occidente
Plazo	4 meses	4 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR 1 M	IBR 1M
Saldo capital	\$7.515.000	\$17.500.000

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 Crédifamilia, 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, dicho créditos fueron cancelados con los recursos provenientes de la venta del WH Credifamilia, para realizar la emisión UVR U7.

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.

Con el Banco de Occidente se adquirieron dos obligaciones en el mes de julio para la compra de los títulos de las emisiones Tips N25 y Tips UVR U7.

Las obligaciones financieras no incluyen covenants acordados.

12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 934.540	\$ 320.347
Diversas (2)	<u>695.555</u>	<u>655.920</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 1.630.095</u>	<u>\$ 976.267</u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2025, incluye principalmente \$248.3 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, \$193.8 millones a la Comisionista de Bolsa Alianza Valores; \$134.5 millones a la SHD, por concepto de ICA del IV bimestre de 2025, que se canceló el día 8 de octubre, el restante corresponde a otros proveedores.
- (2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte a septiembre de 2025 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Finanzauto S.A., correspondientes al concepto de seguros por \$545.2 millones y el restante corresponde a recaudos de créditos que no quedaron titularizados dentro de la emisión TIV V13, y por consiguiente se realiza la devolución al originador.

13. PATRIMONIO

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

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 distributable 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.

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

Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 19.784.513	\$ 9.069.581
Prima en colocación de acciones emitidas	<u>-</u>	<u>10.714.932</u>
Total Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 19.784.513</u>	<u>\$ 19.784.513</u>

Para septiembre de 2025, no se presentan cambios.

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo en libros al Inicio del periodo	\$ 2	\$ 7.633.790
Traslado resultados acumulados	12.228.279	8.559.899
Traslado a reserva legal	(1.222.828)	(855.990)
Dividendos decretados en acciones	(11.005.453)	(15.337.697)
Dividendos decretados en efectivo	-	-
Revaluación de adopción NIIF	1.396.703	-
Total Prima en colocación al final del periodo	\$ 1.396.703	\$ 2

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.

14. INGRESOS FINANCIEROS DE CARTERA

Ingresos Financieros de cartera

Cartera Finanzauto V7 - V12 y V13 (1)	\$ 1.361.129	\$ 223.847
Cartera Finandina V8	-	173.592
Cartera Davivienda N22	-	266.616
Cartera BBVA Colombia N23	-	161.973
Cartera Bancoomeva N25	533.037	-
WH Credifamilia U7 (2)	5.603.152	1.326.028
Valoración de comisiones	135.214	311.202
Ajuste a la Unidad de Valor real U7	50.672	-
Total Ingresos Financieros de cartera	\$ 7.683.204	\$ 2.463.258

(1) La variación corresponde principalmente a la causación de los ingresos de la cartera de Finanzauto, los cuales quedaron en el balance de la sociedad administradora por un mes, hasta la fecha de las emisiones, por ello la variación.

(2) 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, hasta la fecha de la emisión julio 28 de 2025..

15. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FESS

Comisiones y honorarios

Comisión de administración de las Universalidades (1)	\$ 9.405.761	\$ 8.167.142
Comisión estructuración en procesos de titularización (2)	3.275.118	4.132.215
Comisión de disponibilidad	1.138.539	915.072
Comisiones de éxito y garantía	458.102	176.923
Comisión de colocación	-	100.000

Comisiones y honorarios	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Proceso de sustitución de portafolio	-	14.176
Total	\$ 14.277.519	\$ 13.505.528

- (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 septiembre de 2025, se administran 39 emisiones, mientras que para el mismo periodo del año anterior se tenían 36 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 en lo corrido del año 2025, se han llevado a cabo cuatro emisiones las cuales se les realizó el siguiente cobro de estructuración Tips N25 por \$384.000, Tips UVR U7 por \$641.118; TIV V12 \$1.125.000 y TIV V13 \$1.125.000, mientras que para el mismo periodo del año 2024, se realizaron cobros de estructuración por TIPS Pesos N22 por \$1.618.760, Tips N23 por \$788.455, la TIV V8 por \$750.000 y la TIV V7 por \$975.000.

No existe efecto por estacionalidad en los ingresos de la compañía.

16. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

Créditos bancarios	\$ 5.203.617	\$ 4.669.623
Otros intereses financieros	474.176	468.111
Total	\$ 5.677.793	\$ 5.137.734

Al cierre de septiembre de 2025, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los bancos Banco Bancolombia, Baco Itaú Colombia S.A., Banco de Occidente y Banco Av Villas, para la financiación de las nuevas emisiones constituidas en el transcurso del año 2025. Al cierre de septiembre 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 durante los primeros nueve meses 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.

17. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

Impuesto de renta	\$ 3.890.881	\$ 3.858.778
Impuesto diferido	(557.576)	180.441
Provisión por estimación (1)	173.912	-
Total	\$ 3.507.217	\$ 4.039.218

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.

(1) Esta partida corresponde a un cambio en la estimación de la provisión de intangibles por un valor de \$123.243 en el impuesto de renta y complementarios de la vigencia 2024. Adicionalmente presenta \$50.669, correspondiente a un sobrante en liquidación de rentas de vigencias anteriores.

18. 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:

- a. Los miembros de Junta Directiva, el presidente de la Compañía y los vicepresidentes.
- b. 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.
- c. 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:

- a. Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.
- b. Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.
- c. 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 septiembre de 2025	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 20.767.452	\$ -	\$ -	\$ 20.767.452
Inversiones - CDT´s (1)	5.988.730	-	-	5.988.730
Pasivo				
Boceas	\$ 11.062.099	\$ -	\$ -	\$ 11.062.099
Proveedores	255.059	-	-	255.059



30 de septiembre de 2025	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Gastos				
Gastos de personal (2)	\$ -	\$ -	\$ 1.302.361	\$ 1.302.361
Gastos financieros	4.072.583	-	-	4.072.583
Honorarios y comisiones	2.809	228.100	-	230.909
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	\$ 755.648	\$ -	\$ -	\$ 755.648
Arrendamientos (3)	348.803	-	-	348.803

Diciembre 31 de 2024	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro	\$ 14.088.848	\$ -	\$ -	\$ 14.088.848
Inversiones - CDT's (1)	16.367.180	-	-	16.367.180
Pasivo				
Boceas	\$ 10.987.011	\$ -	\$ -	\$ 10.987.011
Proveedores	779	-	-	779
Gastos				
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
Ingresos				
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.

19. 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

20. 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Universalidad	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Universalidad Tips Pesos N9	\$ 34.192.644	\$ 43.352.309
Universalidad Tips Pesos N10	18.307.282	23.786.914
Universalidad Tips Pesos N11	21.940.433	28.010.427

Universalidad	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Universalidad Tips U1	60.780.391	70.544.593
Universalidad Tips Pesos N12	36.794.355	46.325.507
Universalidad Tips Pesos N13	44.851.802	54.584.558
Universalidad TIS Pesos H1	4.534.375	6.151.848
Universalidad Tips Pesos N14	47.557.106	58.427.102
Universalidad Tips Pesos N15	50.473.626	59.539.883
Universalidad Tips UVR U2	62.480.102	76.751.374
Universalidad Tips Pesos N16	47.381.863	56.436.208
Universalidad Tips Pesos N17	40.102.102	50.057.150
Universalidad TIS Pesos H2	12.984.520	15.555.558
Universalidad Tips UVR U3	131.661.500	157.813.421
Universalidad Tips Pesos N18	81.963.362	96.814.066
Universalidad Tips Pesos N19	94.294.458	110.576.958
Universalidad Tips UVR U4	134.199.471	154.540.461
Universalidad Tips Pesos N20	96.563.515	117.812.933
Universalidad Tips Pesos N21	122.029.463	141.553.603
Universalidad Tips UVR U5	141.476.600	162.458.326
Universalidad Tips UVR U6	34.093.646	38.698.421
Universalidad Tips Pesos N22	126.342.691	205.361.137
Universalidad Tips Pesos N23	119.840.465	172.342.854
Universalidad Tips Pesos N24	167.788.116	287.421.757
Universalidad Tips Pesos N25 (a)	55.719.630	-
Universalidad Tips UVR U7 (e)	108.829.317	-
Universalidad TER IPC R1	2.126.736	14.869.288
Universalidad TIV V2 (c)	9.263.748	21.697.822
Universalidad TIV V3 (d)	8.314.511	17.573.139
Universalidad TIV V4	17.299.860	29.945.472
Universalidad TIV V5	23.126.750	38.767.201
Universalidad TIV V6	71.026.124	108.578.011
Universalidad TIV V8	48.337.978	77.122.465
Universalidad TIV V7	76.603.423	117.649.490
Universalidad TIV V9	78.042.331	122.111.140
Universalidad TIV V10	66.580.455	102.720.867
Universalidad TIV V12 (b)	136.068.580	-
Universalidad TIV V13 (f)	155.760.386	-
Universalidad TIN	<u>571.059.376</u>	<u>546.777.311</u>
TOTALES	<u>\$ 3.160.793.093</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 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.

(d) 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.

(e) El 28 de julio de 2025, se realizó la emisión TIPS UVR U-7.

(f) El 26 de septiembre de 2025, se realizó la emisión TIV V-13.

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

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación y/o ajuste en los estados financieros.

22. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2025 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 16 de octubre de 2025.

Certificación a los Estados Financieros

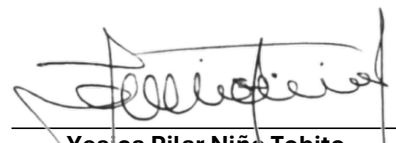
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora Colombia S.A. –Hitos, en adelante (la Compañía), finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por 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 16 de octubre de 2025.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante legal Suplente



Yesica Pilar Niño Tobito
Contador Público
T.P. 207.425-T