Titularizadora
COLOMBIANA

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

UNIVERSALIDAD TIN

JUNIO 2026

Datos Básicos Del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN)
Domicilio: Bogotá, Colombia.
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4.
Tel. +57 (601) 6183030.
Página Web: www.titularizadora.com

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el Mercado Principal durante el término establecido para el efecto.

Alcance

El presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en la Circular Externa 031 de 2021 en lo relacionado con la revelación de información de asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos y la Circular Externa 012 de 2022 en lo que atañe al Informe Periódico Trimestral, expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. De esta manera, la estructura del Informe sigue los parámetros contenidos en la normatividad antes referida. En todo caso, y con el fin de brindar más información a los Inversionistas, en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. (www.titularizadora.com), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

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

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN

Clase de Títulos:	Títulos no hipotecarios representativos de derechos sobre la Universalidad TIN conformada por la Titularizadora con fundamento en la autorización contenida en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 de 2010. Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la Ley, en el Reglamento TIN, en el Prospecto de Información TIN y en el Título Global TIN. Se trata de títulos no Hipotecarios de Participación de serie única, fungibles (los "Títulos"), los cuales son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y las normas reglamentarias que lo desarrollen en el Decreto 2555 de 2010. La Universalidad TIN tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, este término podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario la terminación de Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad.
Sistema de Negociación	Mercado Electrónico Colombiano (Renta Variable).
Bolsa de Valores donde están listados los Títulos TIN	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co
Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:	El Programa de Emisión y Colocación tiene un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos ($2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera
Tramos Emitidos	Se han emitido $267.749.099.640 en 2 Tramos: Tramo 1 (25 de octubre de 2018) por $162.750.000.000 y Tramo 2 (17 de febrero de 2020) por $104.999.099.640
Saldo pendiente por colocar	$1.732.250.000.000
Calificación	iAAA Fitch Ratings S.A. SCV

Glosario

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

"Activo Inmobiliario" o "Activo"	Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
"Criterios ASG / ESG"	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza. Se desarrollan en el contexto de políticas responsables y sostenibles por parte de la empresa.
"Cupo Global"	Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
"Decreto 2555"	Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
"Emisión"	Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
"Emisor"	Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
"Flujo de Caja Distribuible" o "Rendimientos Distribuibles"	Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 del Prospecto.
"Informe"	Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.
"Inversionistas"	Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
"IPC"	Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística ("DANE"), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
"Mercado Principal"	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
"MM"	Significa miles de millones.
"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.
"NOI"	Significa el NET OPERATIVE INCOME que corresponde al Ingreso Neto Operativo resultado de la resta entre el ingreso operativo y el gasto operacional; de acuerdo con lo previsto en el glosario del Prospecto
"Oferta Pública"	Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.

"Página Web"	Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
"Pesos" o "Pesos Colombianos"	Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
"PRI"	Principios para la Inversión Responsable es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca lograr 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
"Proceso de Titularización"	Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
"Programa de Emisión y Colocación"	Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
"Prospecto" o "Prospecto de Información"	Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
"Reglamento"	Es el reglamento de emisión de los Títulos.
"Superintendencia Financiera" o "SFC"	Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
"Vacancia"	Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
"Tenedores"	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
"Titularizadora"	Significa Titularizadora Colombiana S.A.
"Títulos" o "Títulos TIN"	Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.
"Tramos"	Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
"Universalidad" o "Universalidad TIN"	Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR 2
ALCANCE 2
GLOSARIO 3
INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL UNIVERSALIDAD TIN 6
PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA 6
1.1 Estados Financieros Trimestrales 6
1.2 Cambios Materiales en los Estados Financieros del Emisor 6
1.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del Emisor reportados en los Estados Financieros Trimestrales 6
1.3.1 Las Variaciones Materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior 6
1.4 Resultados de la Operación en el ejercicio al 30 de junio de 2026 6
1.4.1.1.1 Valor de la Unidad 6
1.4.1.1.2 Valoración de los Activos 8
1.4.1.1.3 Rentabilidad Total y Real LTM 8
1.4.1.1.4 Distribución de Rendimientos 9
1.4.1.1.5 Ingresos Totales 11
1.4.1.1.6 NOI 12
1.4.1.1.7 Finalidad del Vehículo 12
1.4.2 Análisis Cuantitativo y Cualitativo del Riesgo de Mercado al que está expuesta la Universalidad. 12
SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL 13
2.1 Variaciones Materiales que se hayan presentado en los Riesgos a los que está expuesto el Emisor 13

PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA

1.1 Estados Financieros Trimestrales

El detalle de la información financiera al corte del segundo trimestre del año 2026 de la Universalidad se presenta de conformidad con los requerimientos de la NIC 34-Información Financiera Intermedia, de acuerdo con los criterios de reconocimiento, medición y presentación establecidos en esa norma.

La situación financiera se presenta sobre los resultados del segundo trimestre del año 2026 comparados con el mismo periodo del año 2025 y la situación financiera de la Universalidad comparativa al corte 30 de junio del 2026 con 30 de junio del 2025. Esta información es dictaminada por Deloitte & Touche S.A.S. y hace parte del Anexo No. 1 del presente Informe.

1.2 Cambios Materiales en los Estados Financieros del Emisor

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

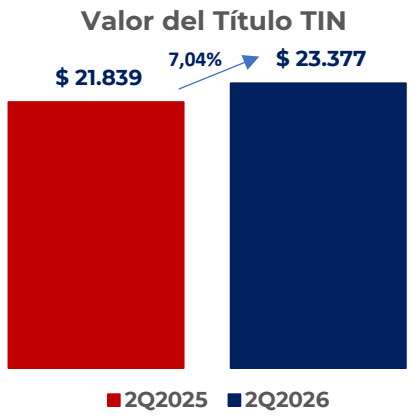
1.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del Emisor reportados en los Estados Financieros Trimestrales

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados del segundo trimestre del año 2026 comparados con el mismo periodo del año 2025, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

1.3.1 Las Variaciones Materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

1.4 Resultados de la Operación en el ejercicio al 30 de junio de 2026

1.4.1.1.1 Valor de la Unidad



Gráfica 1: Valor del Título TIN

El valor del título de la Universalidad para el segundo trimestre del año 2026 fue de $23.377 aumentando un 7,04% en comparación con el mismo trimestre del año anterior que fue de $21,839.

Esta variación corresponde principalmente a la indexación y la valorización que tuvieron los Activos Inmobiliarios para el periodo entre julio 2025 y junio 2026, así como el comportamiento de la distribución de rendimientos TIN

Es importante mencionar que el pasado 21 de enero, la Bolsa de Valores autorizó el programa de formador de liquidez para los Títulos TIN. El programa será operado por Credicorp Capital S.A. y busca contribuir a la mejora de las condiciones de liquidez de los Títulos TIN mediante la cotización constante de puntas de compra y venta. A través de este mecanismo se busca aumentar la negociación, mejorar la formación de precios y mitigar la volatilidad en la negociación de los títulos, contribuyendo a la profundidad del mercado de los títulos y generando valor para los inversionistas.

Este nuevo programa hace parte de la estrategia de desarrollo del mercado de títulos cuyo objetivo es promover una mayor liquidez y profundidad del mercado secundario con el fin de generar valor para los inversionistas de los Títulos TIN, la cual comenzó con la migración de los Títulos TIN a la Rueda de Renta Variable junto con el Split de los títulos en el mes de mayo de 2025.

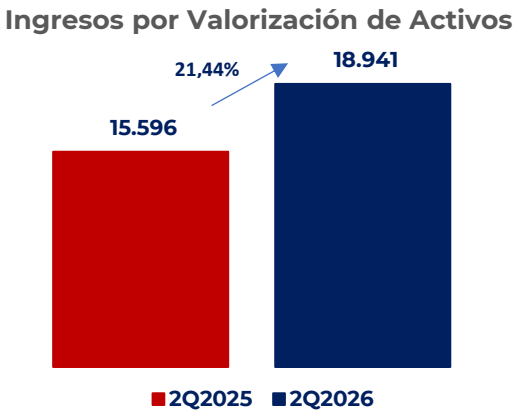
Como parte de la estrategia de liquidez del vehículo, el pasado mes de abril 2026, Titularizadora Colombiana S.A. anuncia la puesta en marcha del Programa de Readquisición de Títulos Participativos TIN a partir del martes 21 de abril de 2026, un paso estratégico que reafirma la solidez y refleja la confianza en el desempeño del vehículo, así como en su potencial de valorización.

Este Programa, aprobado por el Comité Asesor y la Junta Directiva de la Universalidad TIN el 25 de febrero de 2026, permitirá la readquisición de Títulos Participativos TIN por decisión del Emisor hasta por un monto máximo de COP $5.550 millones, utilizando los recursos previamente destinados al Fondo de Readquisición.

La implementación del Programa se llevará a cabo por Larraín Vial Colombia S.A. Comisionista de Bolsa en calidad de Agente de Readquisición a través del mecanismo transaccional de la BVC, modalidad que desarrolla una ejecución transparente, dinámica y plenamente alineada con las condiciones de mercado. El precio de readquisición corresponderá exclusivamente al resultado de la formación de precios en la BVC, reflejando condiciones objetivas, claras y representativas del comportamiento del mercado. El Programa permanecerá vigente hasta que se agoten los recursos disponibles del Fondo de Readquisición, y se ejecutará de acuerdo con las condiciones reglamentarias y operativas que resulten aplicables.

A través de este proceso, se busca continuar la estrategia de desarrollo del mercado de títulos, implementada a partir de la migración de los títulos TIN a la Rueda de Renta Variable y acompañada del Programa de Formador de Liquidez, actualmente vigente. Con este Programa de Readquisición se busca promover un entorno más activo en el mercado secundario y mejor formación de precios, generando de esta forma valor para los inversionistas. Al mismo tiempo, el Programa de Readquisición contribuye a mejorar la rentabilidad de los inversionistas de TIN, al aumentar el *dividend yield* a través de la reducción de títulos en circulación y la generación de una demanda recurrente en el mercado.

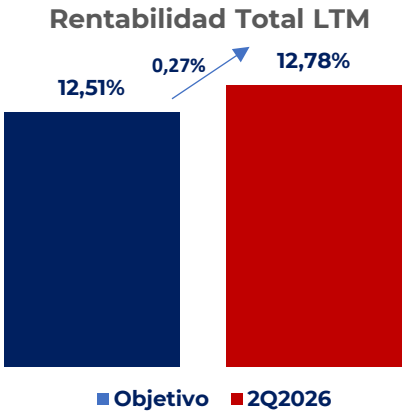
1.4.1.1.2 Valoración de los Activos



Gráfica 2: Valoración de Activos (Cifras en Millones COP)

Los ingresos por valorización para lo corrido del año 2026 con corte junio tuvieron un aumento del 21,44% por el ajuste de IPC durante el periodo mencionado. Para el primer semestre de 2026, el valor de IPC promedio al cual indexaron los activos materiales fue de 5,64%; presentando un aumento equivalente al 10,6% frente al mismo indicador para el año 2025: 5,10%. Adicionalmente, durante el segundo trimestre de 2026, se activaron 3 paquetes de avalúos con un crecimiento equivalente al 5.95% frente al valor de los avalúos para el 2025. Esto obedece a una activación que representa el 21% del cronograma total de avalúos en número de inmuebles y aproximadamente un 55% sobre el valor de los activos inmobiliarios del portafolio.

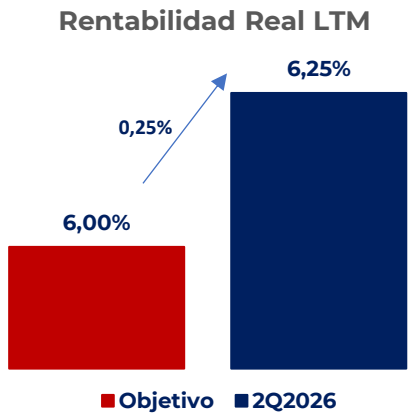
1.4.1.1.3 Rentabilidad Total y Real LTM



Gráfica 3: Rentabilidad Total TIN

La rentabilidad en términos totales tuvo una desviación positiva del 2,16%, equivalente a una desviación de 0,27% en comparación con una rentabilidad base de IPC + 6%. Este incremento obedece a la tendencia de la inflación, a la cual indexan los activos materiales. Por consiguiente, la subida de la inflación aumenta el ingreso por valoración a una mayor velocidad que se recupera la distribución de rendimientos; factor influenciado por el costo de la deuda. A su vez, la gestión de endeudamiento permitió el aumento del Flujo de Caja Distribuible. Lo que permite optimizar el *dividend yield* con respecto al valor presupuestado.

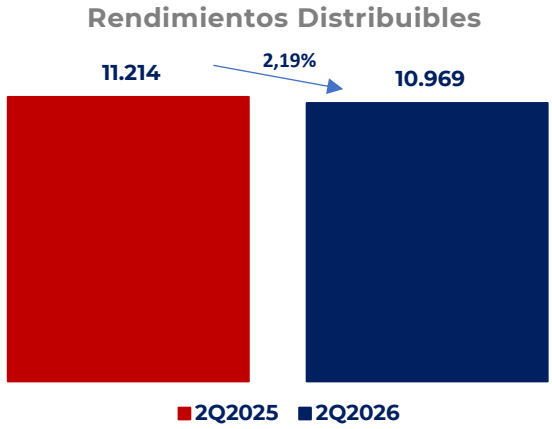
La rentabilidad real anual de los últimos doce meses de la Universalidad TIN para el segundo trimestre de 2026 fue del 12,78% (IPC + 6,25%), la cual está compuesta un 38% por flujo de caja y el 62% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo el incremento del Flujo de Caja Distribuible.



Gráfica 4: Rentabilidad Real TIN

La rentabilidad en términos reales aumentó un 0,25% en comparación con la rentabilidad spread objetivo, aumentando de un IPC + 6,0% a un IPC + 6,25%.

1.4.1.1.4 Distribución de Rendimientos

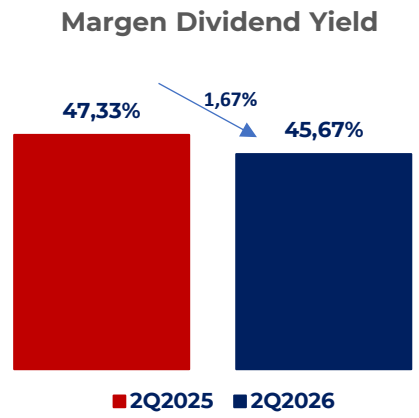


Gráfica 5: Distribución de Rendimientos (Cifras en Millones COP)

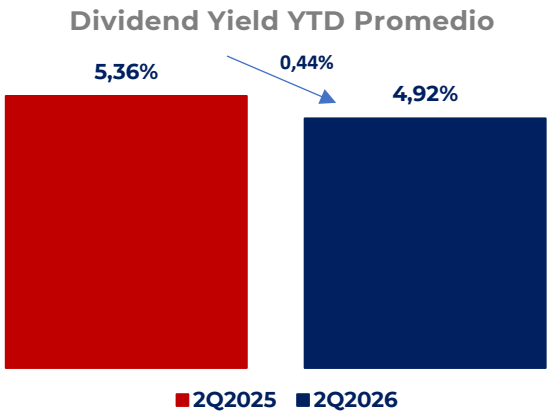
Los rendimientos distribuibles disminuyeron un 2,19%, para el primer semestre del año 2026 en comparación con el primer semestre del año 2025; año corrido. El valor total distribuido año corrido a los inversionistas en el trimestre fue $10.969 mm que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales, no operacionales y financieros de la Universalidad. La leve disminución del flujo de caja distribuido se debe principalmente al incremento en los ingresos operativos por indexación de contratos de arrendamiento (incremento del 3,5%), al incremento del costo de deuda lo que genera mayor carga financiera (este aumento de las tasas de interés a nivel de tasa Banrep, representó un aumento en el pago de intereses equivalente al 17,7%; pasando de un costo de deuda promedio año corrido para primer semestre 2025 de 9,79% E.A. hasta un 11,45% E.A. para el mismo periodo de 2026, y aumento del gasto operativo y administrativo. Este crecimiento en los ingresos operativos muy similar al porcentaje de IPC para el corte de diciembre del año 2025 (5,2%)

lo que refleja que el 100% de los contratos de arrendamientos están indexados a la inflación (incremento en ingreso por arrendamiento equivalente al 3,4%). En este punto es relevante tener en cuenta que ha indexado o incrementado el 60% del portafolio, para el segundo semestre del año se deben generar los incrementos del otro 40% de los contratos del portafolio.

En cuanto al *dividend yield* y su correspondiente margen sobre ingresos operativos, el indicador de Flujo de Caja Distribuible sobre el valor patrimonial promedio año corrido disminuyó de 5,36% a 4,92%; principalmente por el incremento en los costros financieros por la subida de tasa de intervención del Banco de la Republica. En cuanto al margen del *dividend yield*, vemos una leve disminución desde el 47% obtenido en 2025 hasta el 46% para el corte de junio 2026.

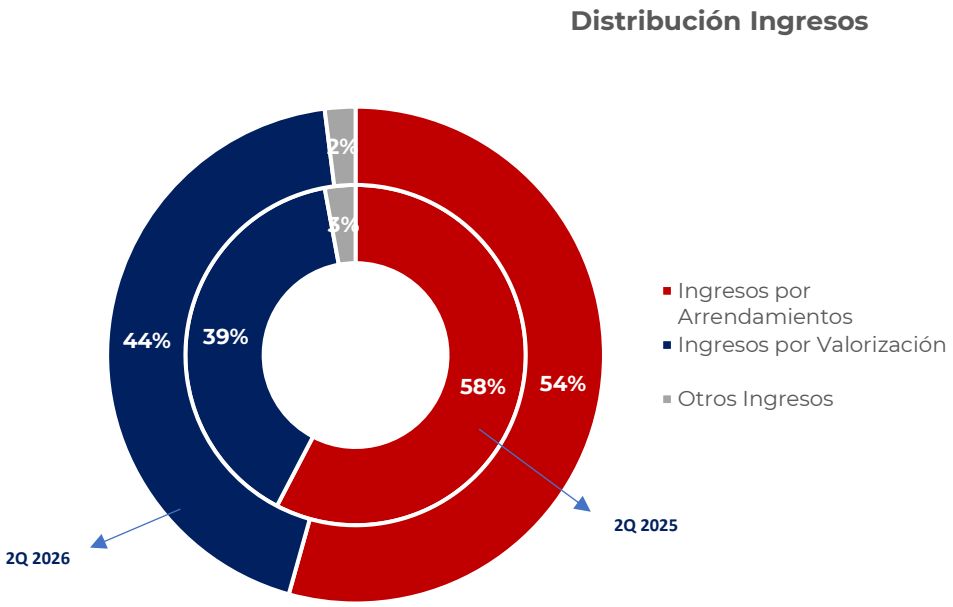


Gráfica 6: Indicador y Margen Dividend Yield

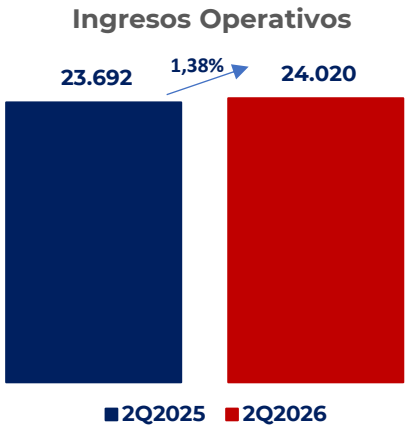


Gráfica 7: Indicador Dividend Yield

1.4.1.1.5 Ingresos Totales



Gráfica 8: Distribución de Ingresos TIN



Gráfica 9: Ingresos Operativos TIN (Cifras en Millones COP)

Para el primer semestre de 2026 año corrido, los ingresos totales del portafolio tuvieron un valor de $43.371mm, aumentando un 9,67% en comparación con el primer semestre del año 2025, año corrido. El aumento de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de valorización por el aumento en IPC al cual indexan los Activos Inmobiliarios del portafolio.

Los ingresos operativos aumentaron un 1,38% como resultado de:

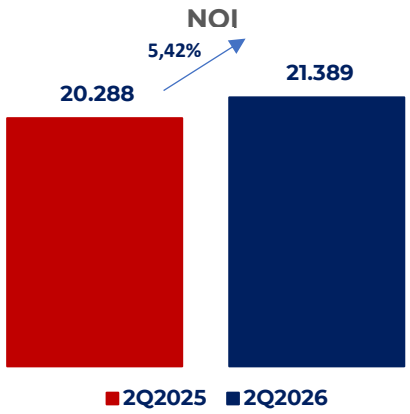
- Mayor recaudo por concepto de arrendamientos por indexación de los contratos a lo largo de los primeros 6 meses del año 2026. Incremento de los ingresos por arrendatario del 3,37%.

- Buen comportamiento de la gestión de la cartera y estabilización de cánones variables a cánones fijos. El indicador de cartera para el primer semestre de 2026 cerró en un 0,19%. Es relevante tener en cuenta que los modelos financieros de adquisición y operación del vehículo asumen un indicador de cartera del 5%; muy superior al valor presentado a nivel operativo del vehículo.

- Buen comportamiento de ocupación económica, cierre para el segundo trimestre de 2026, en un 96,84%. Es relevante tener en cuenta que los modelos financieros de adquisición y operación del vehículo asumen una vacancia económica del 5%; muy superior al valor presentado a nivel operativo del vehículo.

1.4.1.1.6 NOI

El ingreso neto Operativo (NOI), no presenta variaciones materiales respecto al periodo anterior, incremento del NOI equivalente al 5,42%. Tanto el NOI como el Flujo de Caja Distribuible hacen referencia al comportamiento del flujo de efectivo. El incremento en el monto del NOI se debe principalmente por el incremento de los ingresos operacionales por la indexación de contratos de arrendamiento. A su vez, las eficiencias operativas y la optimización en el gasto operativo que contempla impuestos, mantenimientos y seguros, principalmente. El margen NOI tiene un comportamiento parejo e igual al histórico del vehículo, equivalente al 89%.



Gráfica 10: NOI TIN (Cifras en Millones COP)

1.4.1.1.7 Finalidad del Vehículo

En relación con la finalidad del vehículo no se presentaron variaciones materiales.

1.4.2 Análisis Cuantitativo y Cualitativo del Riesgo de Mercado al que está expuesta la Universalidad.

A continuación, se presenta un análisis cuantitativo y cualitativo de riesgo de mercado evidenciado para el periodo reportado en el segundo trimestre 2026. Dicho análisis tiene en cuenta los indicadores macroeconómicos y el sector que afecta los activos inmobiliarios del vehículo TIN.

Se incluyen tres (3) riesgos cuantitativos con respecto al riesgo anterior reportado teniendo en cuenta los niveles de inflación, niveles de tasa de interés y costo de deuda y niveles de vacancia.

Tabla 2: Análisis Cuantitativo y Cualitativo del Riesgo de Mercado al que está expuesta la Universalidad

Riesgo de mercado materializado en el segundo trimestre del 2026	Estimación cuantitativa del impacto	Análisis cualitativo del riesgo de mercado en el segundo trimestre del 2026	Medidas adoptadas en el segundo trimestre del 2026
Persistencia de niveles altos de la tasa de intervención y tasas de interés bancario.	6	La tasa de interés de intervención cerro el segundo trimestre del año en 12,00% por decisión de la junta del Banco de la República. La tasa se mantiene en niveles elevados.	1. Cotización y búsqueda de nuevos créditos bancarios a tasas inferiores a las actuales para reemplazo de créditos existentes 2. Cambio de los créditos de tasa fija a tasa variable para aprovechar la tendencia a la baja de las tasas de los créditos bancarios 3. Sondeo de mercado para llevar a cabo el proceso de emisión del tramo 3, lo que permitiría la cancelación de la deuda asociada a la adquisición de los activos inmobiliarios consolidados desde el último trimestre de 2021.
Persistencia de altos niveles de inflación.	2	La presencia de altos niveles de inflación y el cambio en la tendencia a alcista en este indicador incentiva a los arrendadores a negociar los incrementos anuales en sus cánones de arrendamiento	1. Cambio en los supuestos de valoración de las potenciales adquisiciones para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. En este periodo no se recibieron solicitudes de renegociación de ajustes en los cánones
Persistencia de altos niveles de vacancia del mercado en oficinas.	4	El mercado presenta una recuperación moderada, sin embargo, persiste un nivel de vacancia por encima del 10% en el sector de oficinas, debido a la coyuntura macroeconómica nacional e internacional y a un reajuste leve y diferenciado por ubicación al alza de los cánones de arrendamiento	1. Modificación de los supuestos de valoración. 2. Se revisa la estrategia de recolocación y/o venta de los activos.

SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL

2.1 Variaciones Materiales que se hayan presentado en los Riesgos a los que está expuesto el Emisor

Durante este periodo, no se presentaron variaciones materiales en los riegos a los que está expuesto el Emisor diferentes al riesgo de mercado. A su vez, durante el segundo trimestre del año 2026, no se identificaron nuevos riesgos que pudieran afectar de manera material a la Universalidad o a los Títulos.

2.2 Prácticas de Sostenibilidad e Inversión Responsable Implementadas

Ni la Universalidad TIN, ni la política de inversión de sus excedentes de liquidez fueron estructurados como una Emisión ASG. Por lo tanto, no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el sub numeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021 (Emisores Grupo B). Adicionalmente, en el segundo trimestre de 2026 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, lo anterior, la Titularizadora como administrador maestro de la Universalidad está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, por lo que considera oportuno comentar algunos avances que considera relevantes en los temas de sostenibilidad.

- **Reconocimiento a la emisión TIPS Sociales UVR U-7:** La emisión TIPS Sociales UVR U-7 recibió el reconocimiento internacional "*Asset-backed Sustainability Bond of the Year*", otorgado por *Environmental Finance*. Este premio destaca la innovación y el liderazgo de la Titularizadora Colombiana en la estructuración de instrumentos financieros sostenibles respaldados por activos, y constituye un reconocimiento a las buenas prácticas implementadas para promover el financiamiento con impacto social a través del mercado de capitales.
- **Consultoría temas materiales:** Finalizó la consultoría desarrollada en el marco del programa Consultandes, cuyo objetivo fue fortalecer la estrategia de sostenibilidad de la Titularizadora y avanzar en el desarrollo del análisis de doble materialidad institucional. Como resultado, se analizaron en profundidad dos temas bajo el enfoque de doble materialidad, incorporando tanto la dimensión de impacto como la financiera. Adicionalmente, se definió una hoja de ruta que establece las actividades y etapas necesarias para completar el análisis integral de doble materialidad y fortalecer su incorporación en la estrategia de sostenibilidad de la organización.
- **Indicadores e Informe de sostenibilidad 2025:** Se realizó la actualización de los indicadores de la estrategia de sostenibilidad, consolidando los resultados alcanzados durante la vigencia. Con base en esta información, se elaboró y publicó el Informe de Sostenibilidad 2025, el cual presenta los principales avances, indicadores y resultados de la gestión en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), fortaleciendo la transparencia y la rendición de cuentas de la organización.
- **Informe de avances ASG a la Junta Directiva:** Se presentó a la Junta Directiva un informe detallado sobre los principales avances en la implementación de la estrategia de sostenibilidad de la Titularizadora. La presentación incluyó el estado de las iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), los resultados alcanzados en materia de gestión de riesgos de sostenibilidad, medición de huella de carbono, inversión responsable, análisis de doble materialidad, cumplimiento de requerimientos regulatorios y de reportería, así como el plan de trabajo para el segundo semestre de 2026, reforzando el seguimiento y la supervisión de estos temas por parte del máximo órgano de gobierno.
- **Capacitación:** Se realizó una capacitación dirigida a todos los colaboradores de la compañía sobre manejo adecuado de residuos y uso eficiente del agua y la energía, con el propósito de fortalecer la cultura ambiental, promover el uso responsable de los recursos y fomentar la adopción de buenas prácticas ambientales en el desarrollo de las actividades diarias.
- **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 se su estrategia de sostenibilidad.

ANEXO NO. 1.
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD
AL 30 DE JUNIO DE 2026

Universalidad Inmobiliaria TIN
Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.- Hitos

Estados Financieros condensados de periodo intermedio al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y por los periodos de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 e Informe del Revisor Fiscal

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78 – 31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

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

A los miembros de la Junta Directiva de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS y al Representante Legal
de los tenedores de títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Universalidad Inmobiliaria TIN, al 30 de junio del 2026, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados en dicha fecha y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados de acuerdo con instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios, basada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

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.



Deloitte.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Universalidad Inmobiliaria TIN al 30 de junio de 2026, así como sus resultados para el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 3.6 y 13.1 de los estados financieros, que describe el programa de readquisición de títulos participativos aprobado por el Comité Asesor y puesto en ejecución desde abril del 2026. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

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: 2026.08.12 21:37:58 -05'00'

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
T.P. No. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

12 de agosto de 2026.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Junio 30 de 2026	Diciembre 31 de 2025
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	$ 9.179.743	$ 10.513.999
Cuentas por cobrar, neto	6	137.479	20.042
Propiedades de inversión	7	585.825.492	566.884.758
Gastos pagados por anticipado	8	1.467.240	773.486
Total de activos		**$ 596.609.954**	**$ 578.192.285**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	$ 142.853.980	$ 139.256.553
Cuentas por pagar	10	1.477.458	1.475.719
Provisiones	11	571.712	544.366
Otros pasivos	12	35.471	16.454
Total de pasivos		144.938.621	141.293.092
PATRIMONIO			
Patrimonio inmobiliario	13.1	$ 261.486.797	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.696.473	4.724.100
Títulos Readquiridos		(402.805)	$
Resultado de ejercicios anteriores		169.399.669	142.389.450
Resultado del ejercicio	13.2	16.491.199	26.760.643
Utilidad del período		27.460.038	50.017.010
Rendimientos pagados a los inversionistas		(10.968.839)	(23.256.367)
Total de patrimonio		451.671.333	436.899.193
Total de pasivos y patrimonio		**$ 596.609.954**	**$ 578.192.285**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:48:54 -05'00'

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.13 09:18:15 -05'00'

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91.802 - T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.08.12 21:38:17 -05'00'

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

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	TRES MESES TERMINADOS EN		SEIS MESES TERMINADOS EN	
		Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025	Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025
INGRESOS OPERACIONALES	14				
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		$ 213.892	$ 166.949	$ 410.998	$ 258.186
Ingresos por arrendamientos		11.783.416	11.385.159	23.596.144	22.798.044
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		9.988.682	7.358.239	18.940.735	15.596.319
Diversos		180.878	868.232	423.536	893.942
Total Ingresos		**$ 22.166.868**	**$ 19.778.579**	**$ 43.371.413**	**$ 39.546.491**
GASTOS DE OPERACIÓN	15				
Intereses por créditos bancarios		3.405.568	3.291.300	7.605.506	6.462.200
Comisiones y honorarios		2.084.893	1.955.118	4.220.466	3.876.016
Gastos notariales		-	67.557	-	67.557
Impuestos y tasas		668.528	692.834	1.354.807	1.382.077
Arrendamientos		1.784	-	1.784	
Seguros		59.641	56.914	118.626	113.564
Mantenimientos y reparaciones		1.143.820	690.040	2.001.630	979.372
Gastos diversos		348.832	286.230	608.556	523.111
Total Gastos Operacionales		**$ 7.713.066**	**$ 7.039.993**	**$ 15.911.375**	**$ 13.403.897**
UTILIDAD DEL PERIODO		**$ 14.453.802**	**$ 12.738.586**	**$ 27.460.038**	**$ 26.142.594**
Valor de la Unidad a Junio 30 (en pesos colombianos)	13.3	23.376,93	21.838,80		

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:49:31 -05'00'

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.13 09:18:43 -05'00'

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91.802 - T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.08.12 21:38:35 -05'00'

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

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Títulos Readquiridos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2025		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ -**	**$ 105.198.020**	**$ 37.191.429**	**$ 410.138.549**
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	- -	37.191.429	(37.191.429)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas		-	-	-	-	(11.214.081)	(11.214.081)
Utilidad del período		-	-	-	-	26.142.594	26.142.594
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2025		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ -**	**$ 142.389.449**	**$ 14.928.513**	**$ 425.067.062**
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2026		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ -**	**$142.389.449**	**$ 26.760.643**	**$ 436.899.193**
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	-	26.760.643	(26.760.643)	-
Títulos readquiridos pendiente de extinguir		-	-	(401.524)	-	-	(401.524)
Costos Títulos readquiridos pendiente de extinguir		-	-	(1.281)			(1.281)
Títulos readquiridos extinguidos		(1.538.203)	-	-	-	-	(1.538.203)
Extinción de prima por readquisición de títulos		-	(27.627)	-	-	-	(27.627)
Costos Títulos readquiridos extinguidos		-	-	-	(1.171)	-	(1.171)
Utilidad en readquisición de títulos		-	-	-	250.747	-	250.747
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	-	(10.968.839)	(10.968.839)
Utilidad del período		-	-	-	-	27.460.038	27.460.038
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2026		**$ 261.486.797**	**$ 4.696.473**	**$ (402.805)**	**$ 169.399.669**	**$ 16.491.199**	**$ 451.671.333**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:50:55 -05'00'

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.13 09:19:08 -05'00'

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91.802 - T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.08.12 21:38:58 -05'00'

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

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025
Utilidad del período		$ 27.460.038	$ 26.142.594
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:			
Utilidad por valorización de propiedades de inversión		(18.940.735)	(15.596.319)
Cambios en activos y pasivos operacionales			
(Incremento) de cuentas por cobrar		(117.437)	(95.048)
(Incremento) de gastos pagados por anticipado		(693.754)	(1.796.069)
Incremento de cuentas por pagar	10	1.739	(21.347)
Incremento de provisiones		27.346	50.803
Incremento de otros pasivos		19.017	34.914
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		**$ 7.756.214**	**$ 8.719.528**
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión			
Disminución por venta de propiedades de inversión		-	5.074.218
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		-	**$ 5.074.218**
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación			
Readquisición de títulos participativos		(1.719.059)	-
Incremento de las obligaciones financieras		3.597.428	4.554.669
Rendimientos pagados a los inversionistas		(10.968.839)	(11.214.082)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación		**$ (9.090.470)**	**$ (6.659.413)**
Incremento neto del efectivo		(1.334.256)	7.134.333
Efectivo al inicio del período		10.513.999	4.840.559
Efectivo al final del período		**$ 9.179.743**	**$ 11.974.892**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:51:12 -05'00'

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.13 09:19:36 -05'00'

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91.802 - T

JOHN JAIME MORA HURTADO
Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.08.12 21:39:18 -05'00'

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

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, 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 normas colombianas. Es una sociedad Titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

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

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2021 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

La Universalidad Inmobiliaria TIN tiene una vigencia de cien (100) años, en todo caso, el término de vigencia de la Universalidad podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora.

La constitución de la Universalidad Inmobiliaria fue realizada el día 25 de octubre de 2018, por los activos subyacentes que comprenden a Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 del Prospecto y que son arrendados principalmente a entidades financieras. De igual manera, la Universalidad Inmobiliaria - TIN está conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados con los inmuebles a los que se refiere la Sección 10.5 del Prospecto de la Emisión.

Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y Complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.

Las partes intervinientes en la Administración de la Universalidad inmobiliaria son las siguientes:

Administrador Maestro Proceso de Titularización	–	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor del Portafolio Inmobiliario	-	Titularizadora Colombiana S.A.
Administrador Inmobiliario	-	MTS consultoría + Gestión S.A.S.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

2.1. Normas Contables Aplicadas - La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 , 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad Normas de Contabilidad e Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), al 31 de diciembre de 2018.

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

2.3. Presentación de los estados financieros intermedios condensados – Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.

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

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

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2025 han sido aplicadas en estos Estados Financieros Intermedios terminados al 30 de junio de 2026, los cuales se resumen a continuación:

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

3.1.1. Moneda Funcional - La Administración de Titularizadora Colombiana considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes de la Universalidad ya que las cuentas por cobrar que administra se encuentra en pesos colombianos y los recursos obtenidos de los inversionistas también se obtienen en pesos colombianos como moneda funcional; Para la presentación de los estados financieros y las revelaciones que se acompañan, los valores están aproximados a miles de pesos y sin centavos, a menos que se exprese algo diferente.

3.2 Deterioro de Cuentas por Cobrar - Se reconoce deterioro por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamientos. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas revisando entre otros

indicadores de deterioro, la dificultad financiera objetiva, infracciones a las cláusulas contractuales, concesiones o ventajas otorgadas por el arrendatario, quiebra o reorganización financiera del arrendatario, disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo y en general cambios adversos en el estado de pagos o condiciones económicas.

3.3 Instrumentos Financieros

Clasificación como deuda o capital: Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumento financiero derivado: Es una operación cuya principal característica consiste en que su valor razonable depende de uno o más subyacentes y su cumplimiento o liquidación se realiza en un momento posterior. Dicha liquidación puede ser en efectivo, en instrumentos financieros o en productos o bienes transables, según se establezca en el contrato o en el correspondiente reglamento del sistema de negociación de valores, del sistema de registro de operaciones sobre valores o del sistema de compensación y liquidación de valores.

Derivado con fines de cobertura: Es aquél que se negocia con el fin de cubrir una posición primaria de eventuales pérdidas ocasionadas por movimientos adversos de los factores de mercado o de crédito que afecten dicho activo, pasivo o contingencia. Con la negociación de este tipo de instrumentos se busca limitar o controlar alguno o varios de los riesgos financieros generados por la partida primaria objeto de cobertura.

Instrumentos de capital: Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo excepto en el caso de:

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables.

3.4 Propiedades de Inversión - Son propiedades que se tienen para producir rentas, y/o valorar el capital, y no se usan en la producción o suministro de bienes y servicios, fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

El reconocimiento inicial, es al costo de adquisición para lo cual teniendo en cuenta que se hicieron avalúos técnicos, a su vez corresponde al valor razonable, posteriormente es actualizado con el IPC para reconocer los efectos inflacionarios. Es de mencionar que de conformidad con el reglamento de emisión se tiene considerado que se actualicen los avalúos técnicos anualmente. Los efectos de su valoración se registran al estado de resultados.

3.5 Gastos pagados por anticipado - Los Gastos Pagados por Anticipado, son gastos que se registraron como un activo y que deben ser usados dentro del término de un año o en un ciclo financiero a corto plazo.

Estos gastos corresponden principalmente al valor registrado por póliza de seguros e impuesto predial (sobre la propiedad), se difieren y amortizan durante el período de vigencia.

Otros gastos pagados por anticipado representan desembolsos para futuros gastos. Se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se incurren.

3.6 Títulos Participativos - Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los títulos estará dada por:

a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el Reglamento de la Universalidad, y

b. La variación del valor patrimonial de los Títulos calculado diariamente por el resultado del ejercicio.

Con base en las consideraciones bajo NIC 32 y las características de la emisión Inmobiliaria TIN, la clasificación del Título Inmobiliario corresponde a un instrumento de patrimonio, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Cumple con la definición de Instrumento de Patrimonio, ya que los tenedores tienen una participación residual en los activos de la emisión, después de deducir todos sus pasivos.

- No existe una obligación contractual respecto a los rendimientos a cancelar a los inversionistas, ni una tasa fija de interés, por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad.

- El instrumento no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

- El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

Readquisición de Títulos Participativos

Conforme a la decisión del Comité Asesor de la Universalidad TIN en junio de 2025, referente a la ejecución de un programa de readquisición de títulos con los recursos de la última desinversión de activos, se aplican los lineamientos establecidos en NIC 32, en las operaciones de readquisición de títulos participativos, particularmente en los impactos patrimoniales que involucra esta transacción.

El importe de las “acciones propias en cartera” se deducirá del patrimonio. No se reconocerá ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad. La contraprestación pagada o recibida se reconocerá directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción que correspondan a cualquier partida del patrimonio se tratarán contablemente como una deducción del patrimonio, por un importe neto de cualquier beneficio fiscal relacionado.

El principio de confusión que trata la Ley 964 de 2005, operará de forma inmediata cuando se realice una operación de readquisición.

3.7 Ingresos - Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad. Los siguientes criterios de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos.

(i) Ingresos Operativos - corresponden al monto del canon de arrendamiento pactado con los arrendatarios por el uso de los inmuebles de la Universalidad.
(ii) Ingresos por Valoración - corresponden a la actualización de los avalúos comerciales, la cual se realiza de forma anual según lo estipulado en el reglamento de la Universalidad. Así mismo estos inmuebles se valorizan diariamente con respecto al Índice de Precios al Consumidor – IPC.
(iii) Intereses – corresponden a los rendimientos originados en las cuentas bancarias.

3.8 Gastos – los gastos se reconocen cuando se incurren y que es probable que causen una salida de recursos económicos y su monto pueda ser medido con fiabilidad. A continuación, se detallan los principales gastos realizados por la Universalidad:

(i) Gastos por intereses financieros – corresponde a las erogaciones realizadas por la Universalidad relacionada con las obligaciones financieras contraídas en el periodo, tasadas de acuerdo con los convenios establecidos con los bancos nacionales al momento del desembolso de los recursos.

(ii) Gastos por Comisiones y honorarios – corresponden a las comisiones establecidas por el reconocimiento de la administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, así como los honorarios por las labores necesarias para el adecuado funcionamiento de la Universalidad.

(iii)Gasto por Impuestos – Obedecen a los tributos de carácter territorial que se cancelan por impuesto predial en los diferentes municipios donde el vehículo posee inmuebles.

(iv)Gastos por mantenimiento, corresponden a las erogaciones relacionadas con cubiertas, fachadas, y arreglos en general de los inmuebles que solicitan los arrendatarios o por su uso y que son necesarios para su conservación.

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

4.1. Estimaciones de Valor razonable – Las Propiedades de Inversión que son el activo subyacente de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero.

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1; son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

- Las entradas de Nivel 2; son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.

- Las entradas de Nivel 3; son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Las propiedades de inversión que no cuentan con un mercado que sea considerado activo, pero que se valoran por medio de avalúos técnicos por peritos idóneos e independientes con el apoyo de fuentes de entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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.

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	**Enfoque Comparativo de Mercado** • Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado. • Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones. • Debe incluir suficientes comparables para tener valides. • Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado. **Enfoque de Ingresos** • Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos. • Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión. **Método de Capitalización Directa:** Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada. **Método de Flujo de Caja Descontado:** Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo de la Universalidad es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en bancos (1)	$ 4.852.852	$ 4.740.452
Fondo para readquisición de títulos (2)	4.321.277	5.768.188
Fondos de inversión colectiva	5.614	5.359
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 9.179.743**	**$ 10.513.999**

(1) El aumento del efectivo corresponde principalmente al mayor recaudo por el incremento anual de los cánones de los contratos de arrendamiento, al inicio de cada año.

(2) Con los recursos producto de la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá por $5.550.000 en el mes de mayo de 2025, se constituyó un fondo con destinación específica para desarrollar un programa de readquisición de títulos TIN, debidamente autorizado y reglamentado por el Comité Asesor. Dicho fondo se encuentra depositado en una cuenta bancaria en el Banco Davivienda y la ejecución de dicho programa de readquisición inició el 21 de abril de 2026 y hasta que se agote el fondo destinado para este propósito. Entre el 21 de abril y 30 de junio se han readquirido 142.607 títulos por una cuantía de $1.716.607 (Ver nota 13.1) incurriendo en costos de la transacción por $2.452

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Universalidad no tiene restricciones sobre el efectivo y fondos de inversión colectiva.

6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Retención en la Fuente	-	1.810
Arrendamientos (1)	161.257	42.010
Deterioro (2)	(23.778)	(23.778)
Total cuentas por cobrar	**$ 137.479**	**$ 20.042**

(1) Con corte a 30 de junio de 2026 la cartera se compone principalmente por los siguientes clientes
EQL Logistic SAS por $94.875; Olimpica SA por $21.272, Alusud Colombia Trade SAS por $7.065, Compañía Comercial e industrial la Sabana por $5.114, Calzado San Polos SAS por $4.650 y otros menores por valor de $4.503.

Respecto del 31 de diciembre del 2025 las cuentas por cobrar se discriminaban así:
BBI Tostao por un valor de $24.418; Olímpica S.A., por $11.416; Daniel Alfonso Castillo, por valor de $5.144 y Otros terceros por valor de $ 1.031.

(2) Este valor está compuesto por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao por concepto de arrendamiento, de los años 2021 y 2022, los cánones de arrendamiento causados para el año 2026 se han pagado normalmente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detalle el saldo de la cuenta de propiedades de Inversión:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo Inicial	566.884.758	541.560.225
Valoración (1)	18.940.734	30.398.750
Ventas (2)	-	(5.074.217)
Total propiedades de inversión (3)	**$ 585.825.492**	**$ 566.884.758**

(1) El saldo corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria al IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.

(2) Al corte de junio de 2026, no se ha presentado venta de propiedades de inversión. Durante el año 2025 se realizó la venta de un inmueble ubicado en la CL 122 25 15 de la ciudad de Bogotá D.C., al tercero BANCO DAVIVIENDA S.A., por valor de $5.550.000, el cual genero una utilidad en venta de inmuebles de $475.783.

(3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo:

Clasificación	Tipo de inmueble Jun-2026	% Jun-26	Dic-2025	% Dic-25
Local en centro comercial	$ 160.112.284	27,33%	$ 154.540.025	27.26%
Local comercial a la calle	86.881.177	14,83%	84.649.332	14.93%
Local Comercial en P.H.	70.617.926	12,06%	68.240.320	12.03%
Oficina	104.421.700	17,82%	101.933.513	17.98%
Bodega	163.792.405	27,96%	157.521.568	27.79%
TOTAL	**$ 585.825.492**	**100,00%**	**$ 566.884.758**	**100.0%**

Región	Distribución geográfica Jun-2026	% Jun-26	Dic-2025	% Dic-25
Bogotá D.C.	$ 334.655.140	57,13%	$ 328.713.765	58.00%
Costa Atlántica	179.593.348	30,56%	168.414.004	29.70%
Otros	34.353.501	5,86%	34.104.289	6.00%
Medellín	26.444.010	4,51%	25.158.842	4.40%
Cali	10.779.493	1,84%	10.493.857	1.90%
TOTAL	**$ 585.825.492**	**100.0%**	**$ 566.884.758**	**100.0%**

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

Los ingresos de los cánones de arrendamiento se presentan en el estado de resultados en el rubro "Ingresos por arrendamiento".

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International, Logan Valuación S.A.S., Cushman & Wakefield Colombia S.A.S., y Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con

base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es, su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

No hubo transferencias entre los niveles de jerarquía durante el año.

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable Junio 30 de 2026
Locales comerciales	$ -	$ 317.611.387	$ -	$ 317.611.387
Oficinas	-	104.421.700	-	104.421.700
Bodegas	-	163.792.405	-	163.792.405
Total	**$ -**	**$ 585.825.492**	**$ -**	**$ 585.825.492**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable Diciembre 31 de 2025
Locales comerciales	$ -	$ 307.429.676	$ -	$ 307.429.676
Oficinas	-	101.933.513	-	101.933.513
Bodegas	-	157.521.569	-	157.521.569
Total	**$ -**	**$ 566.884.758**	**$ -**	**$ 566.884.758**

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Seguros anticipados (1)	126.612	241.428
Impuesto predial (2)	1.340.628	-
Anticipo proveedores (3)	-	532.058
Total gastos pagados por anticipado	**$ 1.467.240**	**$ 773.486**

(1) Corresponde al saldo por amortizar de las pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles titularizados, estas pólizas se tienen contratadas con las compañías de Seguros Comerciales Bolívar, Everest Compañía de seguros generales y BBVA Seguros Colombia.

(2) Corresponde a la amortización diaria que efectúa la universalidad después del pago de los impuestos prediales de los inmuebles. Desde el primero de enero hasta el momento del pago del impuesto predial se maneja contablemente como una provisión, a partir de su pago, el saldo restante se difiere hasta finalizar diciembre 31 de

cada año, para distribuir el valor de los impuestos de manera uniforme y que no presenten variaciones significativas en el valor diario del título de la universalidad.

(3) Corresponde a un anticipo por mantenimiento en la ampliación de la fase 4 del inmueble de Jamar a cargo del tercero Sukot Roofing SAS. Dicho anticipo se legalizó durante el primer trimestre de 2026.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Capital créditos con bancos nacionales	142.000.553	138.458.995
Intereses por créditos con bancos nacionales	853.427	797.559
Total obligaciones financieras	**$ 142.853.980**	**139.256.553**

Con corte del 30 de junio de 2026 la Universalidad presenta obligaciones financieras nacionales con las entidades Bancolombia, Banco Av Villas y Banco de Bogotá. Los créditos que mantiene la Universalidad han sido renegociados para pago de impuesto predial y para realizar mejoras de algunos activos. , dichas obligaciones están garantizados con pagarés, y durante el periodo se han realizado gestiones que han conllevado a mantener unas tasas competitivas. Durante el primer trimestre se adquirió un crédito con el Banco de Bogotá para cubrir los gastos originados en el mantenimiento de propiedades de inversión de acuerdo con la planeación del año 2026.

Las condiciones generales de los créditos al 30 de junio de 2026 son:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de Bogotá	Banco AvVillas
Plazo	6 meses	6 meses	6 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	12.29%	13.02%	12.90%
Saldo al cierre	$ 76.200.910	$ 745.000	$ 65.054.643

Con corte a diciembre de 2025 la Universalidad presentaba obligaciones financieras con las entidades Banco Bancolombia y Banco Av Villas. Los créditos están garantizados con pagaré y se tienen destinados para la compra de inmuebles que conformaran el tramo III del portafolio.

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco AvVillas
Plazo	3 meses	6 meses
Tipo	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR +0.73% NAMV	10.40% EA
Saldo Cierre	$ 73.404.350	$ 65.054.645

10. CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Retenciones en la fuente	14.756	72.648
IVA por pagar (1)	1.363.485	1.210.290
Pasivos por impuestos	$ 1.378.241	$ 1.282.938
Cuentas por Pagar (2)	99.217	192.781
Total cuentas por pagar e impuestos	**$ 1.477.458**	**$ 1.475.719**

(1) El saldo corresponde al valor del IVA por pagar del mes de junio de 2026, que se traslada de la Universalidad Inmobiliaria a la Titularizadora Colombiana en el mes de julio de 2026 para su presentación y pago ante la DIAN.

(2) El saldo a 30 de junio de 2026 corresponde a cuentas por pagar a proveedores. La principal variación se presentó por el saldo presentado a 31 de diciembre de 2025 del tercero Fleischmann Colombia S.A.S., por valor de $159.526, pagado en enero de 2026, por concepto de mantenimientos.

11. PROVISIONES

El siguiente es el detalle de las provisiones constituidas:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Comisión por administración inmobiliaria (1)	471.411	477.033
Comisión por administración maestra (2)	64.323	67.333
Diversas (3)	35.978	-
Total provisiones	**$ 571.712**	**$ 544.366**

(1) Corresponde a la provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A., al 30 de junio de cada periodo.

(2) Corresponde al reconocimiento que efectúa la Universalidad para el pago de las comisiones del administrador Inmobiliario (MTS) para el mes de junio de 2026.

(3) Corresponde a provisiones del impuesto predial de los municipios donde hay inmuebles, los cuales se amortizan durante el periodo.

12. OTROS PASIVOS

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa es la siguiente:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Anticipos arriendos (1)	21.471	2.454
Garantías recibidas (2)	14.000	14.000
Total otros pasivos	**$ 35.471**	**$ 16.454**

(1) Los arrendamientos anticipados al 30 de junio de 2026 corresponden a los terceros: Alusud Colombia Trade SAS, por valor de $7.065; Banco Davivienda S.A., por $6.614; Calzado San Polos SAS por valor de $4.671; Tractocar Logistics S.A.S., por $2.242; y otros con cuantías menores por $879. El saldo a diciembre de 2025, corresponde principalmente al tercero Tractocar Logistics S.A.S., por $2.242; y otros con cuantías menores por $212.

(2) Recursos asociados a la garantía recibida de Daniel Alfonso Castillo Torres, los cuales serán usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento según lo estipulado en el contrato. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

La siguiente es la composición del patrimonio:

13.1 Patrimonio Inmobiliario	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Títulos participativos en circulación (1)	263.025.000	263.025.000
Operación de readquisición de títulos (2)	(1.538.203)	-
Total patrimonio inmobiliario	**$ 261.486.797**	**$ 263.025.000**

(1) Los títulos inmobiliarios se registran a su valor nominal y corresponden al monto entregado por los Inversionistas de la emisión.

(2) El 18 de junio de 2025 el Comité Asesor de la Universalidad TIN aprobó el Programa de Readquisición de Títulos Participativos TIN, para lo cual destinó los recursos provenientes de la última desinversión de activos al Fondo de Readquisición existente e implementó la Readquisición de Títulos por Decisión del Emisor, por un monto máximo de hasta CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (COP $5.550.000.000), en condiciones que serían revisadas y definidas por el Comité Asesor al momento de su ejecución.

En sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, el Comité Asesor de la Universalidad TIN aprobó el Reglamento del Programa de Readquisición de Títulos Participativos TIN por Decisión del Emisor (el "Programa"), el cual complementa y desarrolla las condiciones generales previamente informadas mediante la comunicación de información relevante del 18 de junio de 2025. El mecanismo utilizado para el Programa fue el transaccional de la BVC, mediante el cual las readquisiciones de títulos se hacen diariamente hasta agotar el monto total del monto para readquirir de acuerdo con las reglas aplicables al mencionado mecanismo.

El 21 de abril de 2026 se realizó la primera operación de readquisición de títulos participativos TIN por $49.691, equivalente a 4.385 títulos.

Entre el 21 de abril (fecha de la primera operación de readquisición) y el 30 de junio de 2026, se han readquirido un total de 142.607 títulos, del programa de readquisición, de la siguiente manera:

Concepto	Número de Títulos	Valor Nominal	Valor Readquisición	Utilidad en Readquisiciones
Títulos extinguidos ante el Depósito de Valores (1)	113.827	1.538.203	1.315.083	223.120

Títulos readquiridos en trámite de extinción ante el Depósito de Valores (2)	28.780	388.919	402.805	-
Extinción de prima por readquisición de títulos (3)				27.627
Costos Transaccionales (4)			1.171	(1.171)
Total Títulos readquiridos	**142.607**	**1.927.122**	**1.719.059**	**249.576**

(1) El saldo de títulos extinguidos corresponde a 113.827 títulos presentaban un valor nominal 1.538.203 comprado a valor de mercado por 1.315.083 que genero una utilidad de readquisición por valor de 223.120

(2) Las readquisiciones en trámite de extinción ante el Depósito de Valores disminuyen el patrimonio en una cuenta controlada y exclusiva para estos propósitos, por el valor de compra de la readquisición, incluyendo los costos de transacción. Una vez se perfecciona la extinción de títulos ante el depósito de valores, se disminuye el saldo de la cuenta "Títulos readquiridos pendiente de extinguir" contra los efectos patrimoniales en valor nominal de los títulos en circulación, primas y efectos económicos en el resultado acumulado de ejercicios anteriores. En razón a lo anterior, no se calcula en esa instancia la utilidad que generen las operaciones de readquisición.

(3) Para su cálculo, se toma el saldo de la prima en colocación de títulos antes de la primera operación de readquisición, distribuido entre los títulos en circulación a ese momento, y el valor resultante se aplica a los títulos readquiridos extinguidos ante del depósito de valores al corte del presente informe.

Valor prima en colocación de títulos al 20 de abril de 2026 (fecha Anterior a la primera readquisición):	$4.724.100
Títulos en circulación al 20 de abril de 2026	19.463.850
Valor prima por título (valor expresado en pesos colombianos)	$242,71
Títulos readquiridos y extinguidos a 30 de junio de 2026:	113.827
Valor de extinción de prima de los Títulos readquiridos a 30 de junio de 2026:	**$27.627**

(4) Los costos transaccionales incurridos y desembolsados en todo el proceso de readquisición hasta la fecha de corte ascendieron a $2.452, los cuales se discriminan así:

Costos transaccionales de títulos en trámite de extinción ante el Depósito de valores (incluidos en el precio de readquisición):	$1.281
Costos transaccionales de títulos extinguidos	$1.171
	$2.452

Conforme a NIC 32, los títulos participativos readquiridos disminuyen el patrimonio y no se reconocen efectos en el estado de resultados.

El día 15 de mayo de 2026, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria para los Tramo I, II y III.

13.2 Resultado del ejercicio

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Utilidad del período	27.460.038	50.017.010
Rendimientos pagados a los inversionistas (3)	(10.968.839)	(23.256.367)
Total resultado del ejercicio	**$ 16.491.199**	**$ 26.760.643**

(3) Corresponde a los rendimientos pagados a los inversionistas de manera mensual por su participación en el vehículo TIN, liquidado sobre el Flujo de Caja Libre (El Flujo de Caja Libre es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad).

13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos.

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Total Patrimonio (valores en pesos colombianos)	451.671.333.294	425.067.061.400
Número de unidades	19.321.243	19.463.850
Total valor de la unidad	23.376,93	21.838,80

De acuerdo con la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de diciembre de 2024, se aprobó el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad Inmobiliaria a la rueda de renta variable.

Luego del cierre de operaciones realizado el 09 de mayo de 2025, se informó la culminación exitosa de las actividades por medio de las cuales se dio la activación del mecanismo de división (Split) de los Títulos Participativos TIN, aumentando el número de títulos en circulación, pasando de 52.605 a 19.463.850 títulos al aplicar el factor de conversión de 370:1, aprobado por la Asamblea de Tenedores de Títulos y se adelantó la migración de los Títulos Participativos TIN del sistema de renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia.

Por lo anterior, a partir del 12 de mayo de 2025, los títulos se negocian en el sistema de renta variable de la BVC y el número de títulos de cada inversionista se incrementó de acuerdo con el factor de conversión indicado. Sobre el particular, vale la pena resaltar que la operación de Split de los títulos en nada afectó los derechos de los tenedores ni su rentabilidad, ya que no modifica el porcentaje de participación que cada uno tenga en la Universalidad TIN, ya que el Split únicamente es un factor divisorio en el valor del título y un factor multiplicador en el número de títulos en circulación, manteniendo el valor patrimonial de la Universalidad TIN.

Cabe precisar que los criterios de valoración de los títulos no cambiaron con la migración a la rueda de renta variable, por lo cual, desde esta perspectiva, tampoco se presentó un impacto financiero para los tenedores de títulos.

Al 30 de junio, la Universalidad Inmobiliaria presenta un total de 19.321.243 títulos en circulación. La disminución de los 142.607 títulos frente a diciembre de 2025, corresponden a los títulos readquiridos (ver nota 13.1).

14. INGRESOS

El siguiente es el detalle de los ingresos recibidos por la Universalidad:

	Por el periodo de tres meses terminado el		Por el periodo de seis meses terminado el	
	30 de junio de 2026	**30 de junio de 2025**	**30 de junio de 2026**	**30 de junio de 2025**
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	$ 213,892	$ 166,949	$ 410,998	$ 258,186
Ingresos por arrendamientos (1)	11,783,416	11,385,159	23,596,145	22,798,044
Ingreso neto por valoración de activos Inmobiliarios (2)	9,988,682	7,358,239	18,940,735	15,596,319
Diversos (3)	180,878	868,232	423,536	893,942
Total ingresos	**$ 22,166,868**	**$ 19,778,579**	**$ 43,371,413**	**$ 39,546,491**

(1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el cual se tasa sobre la variación del IPC en la renovación de los contratos de arrendamiento donde se reconocen ingresos a una tasa del 5.10%, tomando el IPC del año 2025.

(2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos avaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo. La variación corresponde al incremento de la inflación anual de 12 meses con respecto a junio de 2025, la cual pasó de 4.82% en junio de 2025, a 6.14% con corte a junio de 2026. Además, en el primer trimestre del año, se realizó una valoración sobre el inmueble de Jamar, el cual incrementó al valor de la valorización de las propiedades de inversión.

(3) El saldo corresponde a ingresos diversos en cada uno de los periodos, para el año 2026 el total de ingresos diversos corresponden a:

- Reembolsos de cuotas de administración por $84.134
- Multas recibidas durante el primer trimestre por $193.722. (Cliente Tractocar Logistic SAS)
- Devolución por servicio contratado no prestado en el año 2025 por $131.678. (Proveedor Fleischmann Colombia SAS).

Con corte a junio 30 de 2025, el saldo de ingresos diversos corresponde principalmente a:

- Utilidad en venta de inmueble por $475 millones
- Indemnizaciones por siniestros por $291 millones
- Reembolsos de cuotas de administración por $56 millones
- Reintegros de provisiones por comisiones por $47 millones

15. GASTOS OPERACIONALES

A continuación, se detalla el saldo de los gastos operacionales:

	Por el periodo de tres meses terminado el		Por el periodo de seis meses terminado el	
	30 de junio de 2026	**30 de junio de 2025**	**30 de junio de 2026**	**30 de junio de 2025**
Intereses por créditos bancarios (1)	3.405.568	3.291.300	7.605.506	6.462.200
Comisiones y honorarios (2)	2.084.894	1.955.118	4.220.466	3.876.016
Gastos legales	-	67.557	-	67.557
Impuestos y tasas (3)	668.528	692.834	1.354.807	1.382.077
Arrendamientos	1.784	-	1.784	-
Seguros	59.641	56.914	118.626	113.564
Mantenimiento y reparaciones (4)	1.143.819	690.040	2.001.630	979.372
Gastos diversos (5)	348.832	286.230	608.556	523.111
Total gastos	**$ 7.713.066**	**$ 7.039.993**	**$ 15.911.375**	**$ 13.403.897**

(1) La variación de los intereses obedece a que se han solicitado nuevos créditos, con tasas que han sido más altas de acuerdo con las variaciones de mercado entre los dos periodos.

(2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo.

La comisión, se causa mensualmente y corresponde al valor mínimo entre las siguientes dos variables:

1. La Comisión de Administración Base.
2. El 1,15% del valor total de los activos inmobiliarios y derechos fiduciarios, prorrateado mensualmente.

La Comisión de Administración Base se calcula de la siguiente forma:

Comisión de Administración Base = (% tarifa definitiva aplicada al NOI ∗ NOI de los últimos 12 meses)

+ (% tarifa aplicada al Flujo de caja distribuible ∗ flujo de caja distribuible de los últimos 12 meses).

i) La Tarifa Final Aplicada al NOI definido en el numeral 7.3.5.1 equivale al porcentaje aplicable.

ii) El Porcentaje Aplicable se determina según los siguientes intervalos:

a. Si la Rentabilidad Real es menor o igual a 4.8%, el Porcentaje Aplicable es 0.79%

b. Si la Rentabilidad Real es mayor o igual a 7.2%, el Porcentaje Aplicable es 1.13%

c. Si la Rentabilidad Real está entre 4.8% y 7.2%, el Porcentaje Aplicable se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Porcentaje\ Aplicable = \frac{0.96\%}{6\%} = Rentabilidad\ real$$

iIi) La Rentabilidad Real, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Rentabilidad\ Real = \frac{1 + Rentabilidad\ total\ 12\ meses}{(1 + IPC\ 12\ meses)} - 1$$

IPC 12 meses: Equivale a la variación del IPC correspondiente a los últimos 12 meses calendario.

Rentabilidad Total 12 Meses: TIR

Los honorarios corresponden a la Auditoría externa, al Comité asesor, al representante legal de tenedores y otros como abogados, gastos legales y valuadores independientes que contrata la Universalidad.

(3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles (predial). Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago en cada uno de los municipios en donde están ubicados los inmuebles.

(4) Corresponde a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, para su preservación y recolocación en el mercado (arrendamiento de activos inmobiliarios vacantes). Adicionalmente se presentó un mantenimiento por $1.382 millones en el primer trimestre de 2026 por la ampliación de la fase 4 del inmueble de Jamar a cargo del tercero Sukot Roofing SAS.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es el detalle de las transacciones y saldos con la sociedad administradora de la emisión:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Gastos comisiones de administración	2.915.699	1.873.319
Total transacciones con parte relacionadas	**$ 2.915.699**	**$ 1.873.319**

La Titularizadora Colombiana al ser administrador de la Universalidad cobra una comisión por concepto de administración maestra y gestor inmobiliario del portafolio, la variación corresponde al cambio en el cálculo de dicha comisión. Ver detalle en numeral 2 de la nota 15, donde se indica las modificaciones para el cálculo de comisión.

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la Universalidad la exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Además de lo anterior la Universalidad está expuesta a riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora Colombiana S.A. como administradora de la Universalidad.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca en los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta la Universalidad:

a) Riesgo de mercado

Según el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, en el numeral 1.2, establece las operaciones de derivados como Operaciones de Tesorería susceptibles de riesgo de mercado.

b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito se entiende como la posibilidad de que la Universalidad incurra en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones económicas de un arrendatario.

Mecanismos de mitigación:

a. Comité de Cartera (semanal)
b. Mensualmente la Gerencia inmobiliaria monitorea el índice de cartera de vencida.
c. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo.
d. El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN.
e. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN.

El índice de cartera de vencida al 30 de junio de 2026 era:

	30/jun/2026	31/dic/2025
Índice de cartera vencida (1)	0,19%.	0,01%.

(1) Se calcula de la siguiente manera: cartera mensual de arriendos / la facturación total de los últimos 12 meses.

c) Riesgo de liquidez

Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plena y oportunamente las obligaciones de pago en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN:

- Para TIN, esta contingencia se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo para cumplir plenamente con sus obligaciones.

Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros
2. Migración de tasas variables a fijas, para mitigación del riesgo del costo financiero variable.
3. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado.
4. Recompra de títulos.
5. Venta de activos que el Administrador Maestro considere estratégicos, teniendo en cuenta los ciclos del portafolio.
6. Se mantendrá en el efectivo y equivalentes de efectivo, apropiaciones para el cumplimiento de las obligaciones financieras, impuestos por pagar y otras obligaciones que afecten el flujo de la Universalidad, el equivalente a:

	31/mar/2026	31/dic/2025
Índice de cobertura mensual	5,99 veces	5,24 veces

(Efectivo/obligaciones) (1)

(1) El índice de cobertura mensual se calcula teniendo en cuenta el efectivo y sus equivalentes sobre las obligaciones financieras e impuestos. La variación corresponde a la disminución del Efectivo en $1.334.256 y el incremento de las obligaciones financieras en $3.597.427 a junio de 2026.

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

La administración no tiene conocimiento de eventos posteriores adicionales al cierre del periodo informado, que pudieran afectar la estructura, la situación financiera y la continuidad del negocio en marcha a esta fecha, o que sea necesario revelar en estos Estados financieros.

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 15 de julio de 2026, en la reunión del comité ALCO.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
Estados Financieros
Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

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

Asimismo, los Estados Financieros al 30 de junio de 2026 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 15 de julio de 2026, en la reunión del comité ALCO.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:51:38 -05'00'

Ricardo Molano León
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.13 09:20:07 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo
T.P. 91.802–T
Contador Público