

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el período de tres y seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 e Informe del Revisor Fiscal.

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

A los accionistas de
Titularizadora Colombiana S.A. – HITOS:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Titularizadora Colombiana S.A. – HITOS., al 30 de junio de 2026, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados en dicha fecha, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminados en dicha fecha, y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

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

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. – HITOS., al 30 de junio de 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.



Otros Asuntos

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

John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
T.P. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

14 de agosto de 2026



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (En miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
ACTIVO – ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 5.457.938	\$ 14.958.386
Inversiones y operaciones con derivados – Investments and operations with derivatives	5	101.272.986	104.255.173
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	6	27.235.519	17.393.159
Otros activos - Other assets		285.882	295.920
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	7	7.641.438	7.802.080
Propiedades de inversión - Investment property	8	26.079.564	26.079.564
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		<u>1.727.614</u>	<u>1.784.361</u>
Total, Activos / ASSETS		<u>\$ 169.700.941</u>	<u>\$ 172.568.643</u>
PASIVO – LIABILITIES			
Instrumentos financieros a valor razonable - financial instruments at fair value		\$ 119.364	\$ -
Cuentas por pagar - Accounts payable	9	2.381.998	1.448.517
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		1.892.073	1.810.076
Otros pasivos - Other liabilities		778.330	38.041
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		725.293	1.292.180
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		<u>3.532.081</u>	<u>3.710.830</u>
Total, Pasivos / LIABILITIES		<u>\$ 9.429.139</u>	<u>\$ 8.299.644</u>
PATRIMONIO - SHAREHOLDER ´S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		\$ 72.757.396	\$ 72.757.396
Reservas – Reserves	10.1	34.066.808	32.987.609
Prima en colocación de acciones - Share premium account	10.2	25.744.233	25.744.233
Otro resultado integral - Other comprehensive income		1.417.383	1.011.508
Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF		19.579.562	19.579.562
Ganancias del período - Period earnings		6.706.420	10.791.988
Ganancias acumuladas - Retained earnings	10.3	<u>-</u>	<u>1.396.703</u>
Total Patrimonio / SHAREHOLDER ´S EQUITY		<u>160.271.802</u>	<u>164.268.999</u>
Total, Pasivos y Patrimonio		<u>\$ 169.700.941</u>	<u>\$ 172.568.643</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

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

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS POR EL PERIODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el periodo de tres meses terminado en		Por el periodo de seis meses terminado en	
		Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025	Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME		\$ 17.208.085	\$ 11.571.557	\$ 25.562.722	\$ 23.145.618
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	11	2.268.720	2.288.777	3.372.910	4.771.101
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		813.913	1.081.658	1.436.466	2.040.965
Por valoración de inversiones a valor razonable – Fair value of investments in financial assets		3.177.465	3.037.558	5.102.995	6.277.882
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	12	9.002.888	4.674.961	13.006.440	8.721.222
Valoración de derivados de negociación y contratos forward - cobertura, Neto - Fair value of derivatives trading and forward contracts, net hedge		1.409.829	-	1.608.601	370.390
Arrendamientos – Leases		483.858	459.252	961.986	915.874
Diversos - Other income		<u>51.412</u>	<u>29.351</u>	<u>73.324</u>	<u>48.184</u>
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES		\$ 9.189.456	\$ 8.317.836	\$ 15.744.562	\$ 16.890.646
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	13	1.536.416	1.913.825	2.390.563	3.751.193
Intereses BOCEAS - Boceas interest		-	364.447	-	728.893
Comisiones bancarias - Bank fees		179.365	134.222	192.162	286.830
Legales - Legal fees		1.943	1.489	15.621	14.792
Beneficios a empleados - Employee benefits		4.252.846	3.975.095	8.260.409	7.911.187
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of Investments		172.270	69.651	172.270	83.914
Honorarios – Fees		368.166	436.284	729.898	805.789
Impuestos – Taxes		596.044	336.565	900.389	726.255
Arrendamientos – Leases		168.462	61.063	321.458	207.835
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		322.303	316.809	643.392	643.991
Seguros – Insurance		67.045	51.769	128.586	106.537
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		44.261	77.439	70.271	112.914
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference		744.326	631	622.514	337.633
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones - Fines and sanctions, litigation, compensation		60.712	-	60.712	-
Deterioro de cuentas por cobrar - Provisions trade debtors		79.065	-	79.065	-
Depreciaciones – Depreciations		104.252	99.313	209.141	195.008
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		167.016	106.174	323.243	235.936
Diversos – Other expenses		<u>324.964</u>	<u>373.060</u>	<u>624.868</u>	<u>741.939</u>
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX		\$ 2.463.386	\$ 1.033.258	\$ 3.111.740	\$ 1.769.924
Impuesto de renta - Income tax	14	<u>2.463.386</u>	<u>1.033.258</u>	<u>3.111.740</u>	<u>1.769.924</u>

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIOS CONDENSADOS POR EL PERIODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (En miles de pesos colombianos)

Nota	Por el periodo de tres meses terminado en		Por el periodo de seis meses terminado en	
	Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025	Junio 30 de 2026	Junio 30 de 2025
Ganancias del período - Period earnings	<u>\$ 5.555.243</u>	<u>\$ 2.106.463</u>	<u>\$ 6.706.420</u>	<u>\$ 4.485.048</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME				
Componentes que no se reclasificarán al resultado del período - Components that will not be reclassified to the result of the Period:				
Impuesto diferido revaluación propiedades – Deferred tax of property revaluation	(336.058)	(215.274)	68.016	(115.479)
Componentes que se reclasificarán al resultado del período - Components that will be reclassified to the result of the period:				
Valoración inversiones - Investment valuation	1.446.604	(131.596)	337.859	(17.168)
Otros instrumentos – Others instruments	<u>-</u>	<u>(346.243)</u>	<u>-</u>	<u>(346.243)</u>
Total, otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	<u>1.110.546</u>	<u>(693.113)</u>	<u>405.875</u>	<u>(478.891)</u>
TOTAL, RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	<u>\$ 6.665.790</u>	<u>\$ 1.413.350</u>	<u>\$ 7.112.295</u>	<u>\$ 4.006.157</u>
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)	2.677,651	2.455,015		

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

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

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025
(En miles de pesos colombianos)

	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of NCIF	Total
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2025	\$67.883.133	\$31.764.781	\$19.784.513	\$ 2	\$12.228.280	\$ 1.308.187	\$20.976.266	\$153.945.161
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	12.228.280	(12.228.280)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	4.485.049	-	-	4.485.049
Reserva legal - Legal reserve	-	1.222.828	-	(1.222.828)	-	-	-	-
Dividendos decretados en efectivo – Cash declared dividends	-	-	-	(11.005.453)	-	-	-	(11.005.453)
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	1.396.702	-	(478.891)	(1.396.703)	(478.891)
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2025	<u>\$ 67.883.133</u>	<u>\$ 32.987.609</u>	<u>\$ 19.784.513</u>	<u>\$ 1.396.703</u>	<u>\$ 4.485.049</u>	<u>\$ 829.296</u>	<u>\$ 19.579.563</u>	<u>\$146.945.866</u>
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2026	\$ 72.757.396	\$ 32.987.609	\$ 25.744.233	\$ 1.396.703	\$ 10.791.988	\$ 1.011.508	\$ 19.579.562	\$164.268.999
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	10.791.988	(10.791.988)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	6.706.420	-	-	6.706.420
Reserva legal - Legal reserve	-	1.079.199	-	(1.079.199)	-	-	-	-
Dividendos decretados en efectivo – Cash declared dividends	-	-	-	(11.109.492)	-	-	-	(11.109.492)
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	405.875	-	405.875
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2026	<u>\$ 72.757.396</u>	<u>\$ 34.066.808</u>	<u>\$ 25.744.233</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6.706.420</u>	<u>\$ 1.417.383</u>	<u>\$ 19.579.562</u>	<u>\$160.271.802</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

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

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS POR EL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (En miles de pesos colombianos)

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia del periodo - Period earnings	\$ 6.706.420	\$ 4.485.049
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment	209.141	195.008
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets	323.243	235.936
Pérdida de inversiones - Loss of investments	172.270	-
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference	622.514	337.633
Valoración de contratos forward y derivados - cobertura, neto - Fair value forward contracts and derivates trading, net hedge	(1.608.601)	(370.390)
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests	(5.102.995)	(6.277.882)
Deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale	79.065	-
Impuesto a las ganancias - Income tax	3.111.740	1.769.924
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Disminución (incremento) de cartera de créditos - Decrease (increase) Credit portfolio	-	(7.133.732)
Incremento (disminución) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Increase (decrease) in trade debtors and other accounts receivable	(9.842.360)	9.032.221
Disminución (incremento) de otros activos - Decrease (increase) other assets	10.037	(1.342.601)
Incremento de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Increase trade accounts payable and other accounts payable	933.481	3.071.922
(Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable.	(566.887)	(1.080.935)
(Disminución) en Impuestos - (Decrease) of taxes	(3.208.492)	(4.073.495)
Incremento de dividendos por pagar - Increase in dividends payable	-	5.502.727
Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities	740.289	488.619
 Neto de efectivo (usado en) provisto por las actividades de operación - Net cash generated by operating activities	 (7.421.135)	 4.840.004
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento de otros activos mantenidos para la venta - (Increase) non current assets held for sale	(79.065)	-
Incremento neto de propiedades y equipo - Increase net in property and equipment	(48.499)	(209.281)
(Incremento) neto de activos intangibles - (Increase) net in intangible assets	(266.495)	(192.616)
Disminución neta de inversiones - Decrease net of Investments	9.927.388	17.117.551
 Neto de efectivo provisto por las actividades de inversión - Net cash (used by) generate by investing activities	 9.533.329	 16.715.654

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

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

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles – Payment Interest convertible debt instruments	-	(58.047)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments	-	728.893
Dividendos pagados en efectivo – Dividends paid in cash	(11.109.492)	(5.502.727)
Incremento de obligaciones financieras – Increase financial obligations	<u>119.364</u>	<u>8.572.549</u>
Neto de efectivo (usado en) provisto por las actividades de financiación - Net cash (used by) generated by financing activities	<u>(10.990.128)</u>	<u>3.740.668</u>
 (DISMINUCIÓN) AUMENTO EN EL EFECTIVO	 (8.877.934)	 25.296.326
EFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO	(622.514)	(1.537.960)
EFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO	<u>14.958.386</u>	<u>14.092.140</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	\$ <u>5.457.938</u>	\$ <u>37.850.506</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

RICARDO MOLANO LEÓN
Representante Legal Suplente

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

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y POR EL PERÍODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas - Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2025 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, la Titularizadora en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB:

2.1.1. Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 – Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en lo relativo a la clasificación y valoración de las inversiones. Posteriormente el decreto 2131 de 2016 adoptó la NIIF 9 derogando la NIC 39.

Por lo anterior, de acuerdo con el capítulo I-1 “Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados” de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio excepto por los títulos participativos que son valorados por su variación patrimonial.

La Titularizadora incluye la traducción al inglés del nombre de algunos rubros de los estados financieros y sus respectivas notas explicativas para el beneficio de algunos lectores de los estados financieros.

2.2 Políticas Contables - Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2025, se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3 Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados se han utilizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos contabilizados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como sus revelaciones relacionadas.

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025.

2.4 Instrumentos financieros

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

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

b) Reconocimiento inicial - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurren.

c) Reconocimiento posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.

d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

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

La Titularizadora puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos financieros que no posean mercados activos como son los títulos subordinados adquiridos de las universalidades emitidas en los procesos de titularización. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

30 DE JUNIO DE 2026	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano	5.523.060	-	-	5.523.060	-
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	<u>80.237.953</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80.237.953</u>	-
Total, inversiones en títulos de deuda a valor razonable	85.761.013	-	-	85.761.013	-
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	A*
Total, propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>26.079.564</u>	
Total, activos a valor razonable	<u>85.761.013</u>	<u>26.079.564</u>	<u>-</u>	<u>111.840.577</u>	

30 DE JUNIO DE 2025	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	513.640	-	-	\$ 513.640	-
Emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	<u>100.835.398</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.835.398</u>	-
Total, inversiones a valor razonable	<u>101.349.038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.349.038</u>	
Cartera de créditos	-	-	53.485.230	53.485.230	B*
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	A*
Total, cartera y propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>24.473.512</u>	<u>53.485.230</u>	<u>77.958.741</u>	
Total, activos a valor razonable	<u>101.349.038</u>	<u>24.473.512</u>	<u>53.485.230</u>	<u>179.307.779</u>	
PASIVOS					
Instrumentos de deuda convertibles	<u>-</u>	<u>11.062.099</u>	<u>-</u>	<u>11.062.099</u>	-
Total, instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	<u>\$ -</u>	<u>\$11.062.099</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$11.062.099</u>	

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

A* Las propiedades que corresponde a edificios registrados como propiedades de inversión, su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá, el último avalúo, se realizó en el mes de diciembre de 2025, y se realizará su actualización al finalizar el año 2026.

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

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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

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

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

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

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

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 30 de junio de 2026 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1, 2 y 3.

4. EFECTIVO – CASH

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo en caja	\$ 4.937	\$ 5.181
Bancos y otras entidades financieras	<u>5.453.001</u>	<u>14.953.205</u>
Total (1)	<u>\$ 5.457.938</u>	<u>\$ 14.958.386</u>

(1) La disminución corresponde principalmente al pago de dividendos realizado en el segundo trimestre por \$11.109 millones y el impuesto al patrimonio por \$688 millones.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

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

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	<u>62.334.995</u>	<u>49.965.500</u>
Total, inversiones negociables	62.334.995	49.965.500

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (2)	<u>38.937.991</u>	<u>54.289.673</u>
Total, inversiones disponibles para la venta	<u>38.937.991</u>	<u>54.289.673</u>
Total, inversiones	<u>\$ 101.272.986</u>	<u>\$ 104.255.173</u>

- (1) La variación del portafolio de disponibles para la venta corresponde principalmente a la venta de TES como parte de la estrategia de inversiones que ha adoptado la compañía. Se reclasificó una parte de los CDT que se encontraban clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento hacia la categoría de inversiones negociables, por un valor de \$10.988.245. Esta reclasificación se realizó con el propósito de financiar los gastos iniciales asociados a las universalidades que se esperan emitir durante el segundo semestre de 2026.
- (2) La valoración de las inversiones presentó una variación favorable en el segundo trimestre de 2026, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). La disminución en el ingreso por valoración de inversiones obedece al incremento presentado en las tasas de mercado, dado que la tasa de intervención del Banco de la República pasó de 9.25% en diciembre de 2025 a 11.25% en junio de 2026,

Composición por tipo de inversión

TIPO DE INVERSIÓN	30 de junio de 2026		31 de diciembre de 2025	
	Valor de Inversión	Participación	Valor de inversión	Participación
CDT's (1)	20.037.451	19.79%	\$ 15.287.640	14.66%
TES (2)	5.523.060	5.45%	14.163.140	13.59%
TES Globales (2)	7.656.397	7.56%	-	-
Bonos	9.619.469	9.50%	9.710.903	9.31%
Valores adquiridos en Titularizaciones (3)	41.545.912	41.02%	23.537.890	22.58%
Títulos subordinados adquiridos en Titularizaciones (4)	<u>-</u>	0%	<u>29.186.918</u>	28.00%
Subtotal Portafolio de Títulos	<u>84.382.289</u>		<u>91.886.491</u>	
Fondos de inversión colectiva	15.511.973	15.32%	12.368.682	11.86%
Contratos derivados de negociación (5)	<u>1.378.724</u>	1.36%	<u>-</u>	0.00%
Subtotal Otras Inversiones	<u>16.890.697</u>		<u>12.368.682</u>	
Total, Inversiones	<u>\$ 101.272.986</u>	<u>100.00%</u>	<u>\$104.255.173</u>	<u>100.00%</u>

- (1) Corresponde a la constitución de nuevos CDT's, de acuerdo con la política de inversión y a las mejores tasas ofrecidas en el mercado de valores. En el mes de enero de constituyeron dos (2) CDT en BTC y Banco de Bogotá a un año y con una tasa de IB1 +1.3%.
- (2) La variación corresponde principalmente a la venta de un (1) Título de tesorería tasa fija, por \$1.036 millones y a la constitución de títulos Yankees en USD (Tes Globales).
- (3) Corresponde a valoración de mercado del saldo de las inversiones en títulos "A" existentes en el portafolio, emitidos por las universalidades administradas por Titularizadora colombiana.

30 DE JUNIO DE 2026		
Universalidad	Calif.	Valor mercado
TIPS PESOS N19 A 2034	AAA	1.840.073
TIPS PESOS N21 A 2034	AAA	1.886.297
TIPS PESOS N25 A 2040	AAA	9.461.283
TIPS UVR U3 A 2028	AAA	401.633
TIPS UVR U4 A 2029	AAA	74.256
TIPS UVR U7 A2 2040	AAA	4.165.371
TIS PESOS H2 A 2028	AAA	4.029
TIPS PESOS N18 A 2034	AAA	1.066.291
TIPS PESOS N19 A 2034	AAA	306.679
TIPS PESOS N21 A 2034	AAA	471.574
TIPS PESOS N25 A 2040	AAA	9.461.283
TIPS PESOS N22	AAA	578.327
TIPS UVR U3 A 2028	AAA	744.668
TIPS UVR U3 A 2028	AAA	430.362
TIPS UVR U4 A 2029	AAA	69.096
TIPS UVR U4 A 2029	AAA	594.051
TIPS UVR U5 A 2036	AAA	126.062
TIPS UVR U6 A 2037	AAA	5.700.463
TIPS UVR U7 A2 2040	AAA	4.164.114
Totales		41.545.912

(4) Corresponde a títulos TIPS clasificados como B, C y MZ.

Portafolio de Posición Propia por emisor		
Tercero	Valor del Portafolio al 30/06/26	Composición del Portafolio
Banco BBVA	7.151.770	8,48%
Banco Davivienda	4.822.250	5,71%
Banco de Bogotá	4.029.240	4,77%
Banco Itaú Corpbanca	3.911.660	4,64%
Corficolombiana	2.017.860	2,39%
BTG Pactual	2.015.200	2,39%
Santander	2.903.070	3,44%
Credifamilia	2.804.781	3,32%
Gobierno Nacion	13.180.546	15,62%
(A) Titularizadora	41.545.912	49,24%
Total general	84.382.289	100,00%

(A) Para cada Universalidad se realiza el análisis correspondiente, en el momento inicial de la emisión, así como el seguimiento mensual sobre la posibilidad de que se requiera o no consolidar los EEEF con los de la Titularizadora. En el 100% de las inversiones que registra la Titularizadora al 30 de junio de 2026 no se cumplen con los criterios de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. El porcentaje de participación de la TC es menor al 50% en todas las emisiones listadas en el cuadro anterior, en donde la Titularizadora tiene participación.
2. Los intereses ganados de los títulos adquiridos en cada emisión son fijos, luego no hay posibilidad de modificarlos en ninguna circunstancia.
3. No existen comisiones de Éxito en donde la Titularizadora pueda influir para ganar porcentajes adicionales a lo largo de la vida de la Universalidad.
4. Las comisiones de administración y estructuración son comisiones fijas, estipuladas al inicio de la vida de la Universalidad y son montos no representativos frente al total de la emisión. La comisión de estructuración varía desde el (0,75 Cartera Hipotecaria hasta el 0,6 en Cartera no Hipotecaria) del total de la Emisión, y en el caso de las comisiones de administración varían entre 0,02% y 0,05% del saldo de capital de los títulos.
5. Al 30 de junio de 2026 la compañía mantenía activos (3) contratos de instrumentos financieros derivados así:

- a. 2 Interest Rate Swap con las siguientes condiciones;

Operación #1

- Contraparte: Bancolombia
- Nominal: 15,000,000,000
- Fecha negociación: 29/01/2026
- Fecha vencimiento: 29/01/2027
- Titularizadora paga: 10.50% NMV
- Titularizadora recibe: IBR1M-0.38%
- Pago Int Tasa Fija: pagadero mes vencido
- Pago Int Tasa variable: pagadero mes vencido
- Capital: Bullet
- Base tasa fija: ACT/360
- Base tasa variable: ACT/360

Operación #2

- Contraparte: Bancolombia
- Nominal: 110,000,000,000
- Fecha negociación: 29/05/2026
- Fecha vencimiento: 29/11/2026
- Titularizadora paga: 10.27% NMV
- Titularizadora recibe: IBR1M-1.40%
- Pago Int Tasa Fija: pagadero mes vencido
- Pago Int Tasa variable: pagadero mes vencido
- Capital: Bullet
- Base tasa fija: ACT/360
- Base tasa variable: ACT/360

Las operaciones no tienen intercambio de nominal.

- b. 1 Cross Currency Swap con las siguientes características:

- Contraparte: Bancolombia
- Nominal: USD2,000,000
- Fecha operación: 08/05/26
- Fecha inicio (backstarting): 20/04/2026
- Fecha vencimiento: 20/04/2033
- Titularizadora Paga: 8% SV 30/360

- Bancolombia paga (TC RECIBE) 17.49% SV ACTUAL/365
- Cumplimiento: Delivery
- Intercambio cupones: semestral
- Pago capital: Bullet
- Tasa FX: 3,752

Resumen de operaciones swap

Tipo de derivado	Finalidad	Nominal	Valoración posición activa	Valoración posición pasiva
Interest Rate Swap (IRS)	Negociación	110.000.000	-	119.673
Interest Rate Swap (IRS)	Negociación	15.000.000	48.392	-
Cross Currency Swap (CCS) USD \$2 millones	Negociación	7.504.000	1.330.332	-
Total		132.504.000	1.378.724	119.673

Al 30 de junio de 2026, el valor razonable neto de los instrumentos financieros derivados, clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable Nivel 2, ascendió a una posición activa de \$1.378.724 y una posición pasiva de \$119.673.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO - TRADE DEBTORS AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE, NET

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Comisiones (1)	\$ 1.442.408	\$ 1.231.834
Intereses (2)	46.019	-
Comisión de éxito y estructuración (3)	7.637.116	6.551.962
Arrendamientos	275.582	46.047
Deudores (4)	<u>17.353.279</u>	<u>9.505.660</u>
Subtotal	26.754.404	17.335.503
Pago por cuenta de clientes (5)	576.549	74.024
Deterioro cuentas por cobrar (6)	<u>(95.434)</u>	<u>(16.368)</u>
Subtotal	<u>481.115</u>	<u>57.656</u>
Total	<u>\$ 27.235.519</u>	<u>\$ 17.393.159</u>

(1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades.

(2) A junio 30 de 2026, corresponden a los intereses por cobrar por la tenencia de la cartera de la Universidad TIV V16 del originador FINANZAUTO, cuya Universalidad se emitió en la última semana del mes de junio de 2026. El correspondiente recaudo se realizó a inicios del mes de julio de 2026.

(3) El incremento corresponde al efecto neto entre el recaudo durante cada uno de los periodos de las universalidades emitidas en el año 2025 (TIV V14 y Tips U7), y para el mismo periodo del año 2026, de las universalidades TIV V11, TIV V15 y TIV V16.

(4) Está constituida por:

a. Pago de impuestos correspondientes a las universalidades, los cuales son recaudados en el siguiente mes. Las retenciones por pagar a junio de 2026 ascendieron a \$1.384.534 y a diciembre de 2025 a \$1.296.194.

b. Pago de gastos iniciales de las universalidades que son cobrados una vez se realicen las emisiones, entre ellas la TIV V11, TIV V13, TIV V14, TIV V15, TIV V16, TIPS UVR U5, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$15.360.413 a junio 30 de 2026, mientras que las mismas emisiones a diciembre de 2025 fueron por \$7.936.315.

c. Otras cuentas por cobrar por concepto de consultoría por valor de \$55.612 a junio de 2026, mientras que a diciembre de 2025 ascendían a \$92.401.

(5) Las otras cuentas por cobrar como pago por cuenta de clientes corresponden principalmente a los seguros de la cartera de la Universalidad TIV V16, mientras que para el corte de diciembre 2025 correspondía únicamente al Fondo de Reserva de Estabilización de la Cartera Hipotecaria - FRECH del Banco de la República.

(6) Corresponde al deterioro de cartera por consultorías a cargo de proyectos que no han sido viables, de los cuales se realizará la correspondiente aprobación para su castigo durante el tercer trimestre de 2026.

7. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO – PROPERTY AND EQUIPMENT, NET

El siguiente es el detalle de propiedades y equipo:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Propiedades y equipo propios	\$ 7.641.438	\$ 7.802.080
	<u>\$ 7.641.438</u>	<u>\$ 7.802.080</u>

7.1 Propiedades y equipo propios

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Edificios		
Saldo inicial	\$ 7.017.498	\$ 6.645.710
Revaluación	<u>-</u>	<u>371.788</u>
Total	\$ 7.017.498	\$ 7.017.498
Vehículos		
Saldo inicial	\$ 239.900	\$ 239.900
Total	\$ 239.900	\$ 239.900
Equipo de oficina		
Saldo inicial	\$ 346.427	\$ 336.622
Compras	6.664	10.376
Retiros	<u>-</u>	<u>(571)</u>
Total	\$ 353.091	\$ 346.427

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Equipo de computación		
Saldo inicial	\$ 2.373.128	\$ 2.211.477
Compras	43.293	282.225
Retiros	<u>-</u>	<u>(120.574)</u>
Total	\$ 2.416.421	\$ 2.373.128
Depreciación		
Saldo inicial	\$ 2.174.873	1.968.137
Vehículos	23.990	47.980
Edificios	76.945	-
Equipo de oficina	8.765	22.415
Equipo de oficina - retiros	(20)	(571)
Equipo de computación	100.919	194.480
Equipo de computación – retiros	<u>-</u>	<u>(57.568)</u>
Total	\$ 2.385.472	<u>2.174.873</u>
Saldo neto al final del periodo Total	<u>\$ 7.641.438</u>	<u>\$ 7.802.080</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

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

El siguiente es el detalle de propiedades de inversión:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Propiedades de Inversión	\$ 26.079.564	\$ 26.079.564
Total, Propiedades de Inversión	<u>\$ 26.079.564</u>	<u>\$ 26.079.564</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del periodo	\$ 26.079.564	\$ 22.382.213
Ajustes al valor razonable	<u>-</u>	<u>3.697.351</u>
Saldo al final	<u>\$ 26.079.564</u>	<u>\$ 26.079.564</u>

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

9. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 543.491	\$ 370.961
Diversas (2)	<u>1.838.507</u>	<u>1.077.556</u>
Total, de cuentas por pagar	<u>\$ 2.381.998</u>	<u>\$ 1.448.517</u>

(1) Al 30 de junio de 2026, incluye principalmente \$259.139 al Banco Davivienda por concepto de traslado a cuenta de nómina para pagar la seguridad social; \$100.706 a la compañía Cetus Technology SAS; \$32.055 a B1G Digital SAS, el restante corresponde a diversos proveedores.

(2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte a junio 30 de 2026 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Finanzauto S.A., incluido el concepto de seguros por \$217.650; \$1.425.597 a la Universalidad TIV V16, la cual se realizó la emisión el 26 de junio, el restante corresponde a varios terceros, ninguno con saldo material.

10. PATRIMONIO

10.1 Reservas - De las cuentas que conforman el patrimonio, las reservas a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, estaban constituidas así:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo en libros al inicio de periodo	\$ 32.987.609	\$ 31.764.781
Reserva legal	<u>1.079.199</u>	<u>1.222.828</u>
Total, reservas al final del periodo	<u>\$ 34.066.808</u>	<u>\$ 32.987.609</u>

La naturaleza y propósito de las reservas del patrimonio de Titularizadora, se describen a continuación:

Reserva legal - La Compañía está obligada a apropiar como reserva legal el 10% de sus utilidades netas anuales, hasta que el saldo de la reserva sea equivalente al 50% del capital suscrito. La reserva no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero debe utilizarse para absorber o reducir pérdidas. Las reservas son aprobadas por la Asamblea General y son de libre disponibilidad por las apropiaciones hechas en exceso del 50% antes mencionado.

10.2 Prima en colocación de acciones – De las cuentas del patrimonio, la prima en colocación a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, estaban constituidas así:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo en libros al inicio de periodo	\$ 25.744.233	\$ 19.784.513
Prima en colocación de acciones emitidas	<u>-</u>	<u>5.959.720</u>
Total, Prima en colocación al final del periodo	<u>\$ 25.744.233</u>	<u>\$ 25.744.233</u>

10.3 Ganancias acumuladas – De las cuentas del patrimonio, las ganancias acumuladas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 estaban constituidas así:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo en libros al inicio del periodo	\$ 1.396.703	\$ 2
Traslado resultados acumulados	10.791.988	12.228.279
Traslado a reserva legal	(1.079.199)	(1.222.828)
Dividendos decretados	(11.109.492)	(11.005.453)
Revaluación de adopción NIIF	<u>-</u>	<u>1.396.703</u>
Total, ganancias acumuladas	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1.396.703</u>

La variación de las ganancias acumuladas en el patrimonio de la Titularizadora corresponde al traslado de los resultados acumulados del año inmediatamente anterior.

11.INGRESOS FINANCIEROS DE CARTERA

	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 Financieros de cartera				
Cartera Davivienda Tips N22	<u>2.268.720</u>	<u>190.764</u>	<u>3.372.889</u>	<u>190.764</u>
Cartera Bancoomeva (N25)	=	<u>(179.183)</u>	=	=
WH Credifamilia	=	<u>2.172.171</u>	=	<u>4.476.361</u>
Valoración de comisiones	=	<u>45.025</u>	<u>21</u>	<u>103.976</u>
	\$ 2.268.720	\$ 2.228.777	\$ 3.372.910	\$ 4.771.101

La variación corresponde principalmente a la causación de los ingresos de los tramos de la Cartera del WH Credifamilia, la cual estaba vigente a junio de 2025 causando intereses durante 6 meses y fue titularizada en Julio de 2025. Al corte de junio de 2026, se han realizado tres emisiones TIV V11, TIV V15 y Tiv V16, con menor duración en días de tenencia de cartera, por lo cual se presenta una menor causación de ingresos con respecto a 2025

12.COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FESS

	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
Comisiones y honorarios				
Comisión de administración	3.785.850	2.975.684	7.353.587	6.272.686
Comisión de estructuración	4.300.000	1.125.000	4.300.000	1.509.000
Comisión de disponibilidad	493.038	349.027	928.853	750.465
Comisión de éxito y garantía	424.000	106.250	424.000	189.071
	\$ 9.002.888	\$ 4.555.961	\$ 13.006.440	\$ 8.721.222

(1) Las comisiones de administración de las emisiones se causan mensualmente y son pagaderas por cada mes durante el término de vigencia de cada emisión, equivalente a la tasa de cada emisión calculada sobre el saldo de capital total de los títulos emitidos en cada fecha de liquidación. A junio de 2026, se administran 39 emisiones, mientras que con corte al 30 de junio de 2025 se tenían 38 emisiones. A pesar de que no hay variación significativa en el número de emisiones, el saldo de capital administrado sobre el cual se calcula la comisión de administración, se incrementó en 2026, lo cual explica la variación del saldo (Ver nota17). La comisión de administración representa los derechos originados por las actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, y se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

(2) El incremento corresponde a que, para lo corrido del año 2026, se han llevado a cabo tres (3) emisiones, (TIV V11, TIV V15 y TIV V16) por \$600.000 millones, mientras que, para el mismo periodo del año 2025, se realizaron dos emisiones (Tips Pesos N25 y TIV V12), por \$214.000 millones.

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

13.INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

	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 de créditos bancarios	1.220.624	1.813.433	2.074.762	3.520.773
Otros Intereses financieros	315.792	100.393	315.801	230.419
Total	\$ 1.536.416	\$ 1.913.825	\$ 2.390.563	\$ 3.751.193

(1) Al cierre de junio de 2026, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas para la financiación de nuevas emisiones del originador Finanzauto, las cuales se han emitido en el segundo trimestre del año. Al cierre de junio de 2025, los intereses financieros corresponden a las obligaciones bancarias adquiridas al Banco Bancolombia, para la financiación de la emisión TIPS PESOS N25, constituida durante el primer trimestre del año 2025.

(2) Los otros intereses financieros corresponden a los intereses de las tarjetas de crédito y a los intereses pagados al originador por los días de tenencia de la cartera de las Universalidades emitidas durante los años 2026 y 2025 respectivamente.

14.IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	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
Impuesto de renta	2.560.550	1.339.737	3.222.472	2.329.976
Impuesto diferido	(97.164)	(306.479)	(110.732)	(560.053)
	\$ 2.463.386	\$ 1.033.258	\$ 3.111.740	\$ 1.769.924

El impuesto de renta y diferido es determinado de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para este caso la Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022, la cual establece la tarifa del 35% para el impuesto de renta de personas jurídicas y del 15% para las ganancias ocasionales. La provisión de renta corresponde al cálculo efectuado de acuerdo con las disposiciones normativas. La disminución en el total obedece al saldo en el cálculo del impuesto diferido, correspondiente al comportamiento del portafolio de inversiones disponibles para la venta por la venta de estos y el comportamiento de la valoración lineal versus la valoración de las tasas de mercado en lo corrido del 2026.

15.PARTES RELACIONADAS

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

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

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

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

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

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

30 de junio de 2026	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro (1)	\$ 5.453.001	\$ -	\$ -	\$ 5.453.001
Inversiones - CDT's (1)	4.822.250	-	-	4.822.250
Pasivo				
Proveedores	\$ 259.139	\$ -	\$ -	\$ 259.139
Gastos				
Gastos de personal (2)	\$ -	\$ -	\$ 906.154	\$ 906.154
Gastos financieros	1.800.510	-	-	1.800.510
Honorarios y comisiones	2.225	157.522	-	159.747
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	\$ 316.692	\$ -	\$ -	\$ 316.692
Arrendamientos (3)	244.394	-	-	244.394

31 de diciembre de 2025	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo				
Cuentas de ahorro (1)	\$ 14.953.205	\$ -	\$ -	\$ 14.953.205
Inversiones - CDT's (1)	5.904.220	-	-	5.904.220
Pasivo				

31 de diciembre de 2025	Accionistas	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Boceas	\$ 10.987.011	\$ -	\$ -	\$ 10.987.011
Proveedores	779	-	-	779
Gastos				
Gastos de personal (2)	\$ -	\$ -	\$ 868.895	\$ 868.892
Gastos financieros	3.521.019	-	-	3.521.019
Honorarios y comisiones	-	125.117	-	125.117
Ingresos				
Ingresos financieros (1)	\$ 585.377	\$ -	\$ -	\$ 585.377
Arrendamientos (3)	232.535	-	-	232.535

- (1) Los rendimientos de cuentas de ahorro e inversiones que se encuentran a tasas de mercado.
- (2) Corresponde a pagos realizados a directivos de primer y segundo nivel.
- (3) Valor correspondiente a canon de arrendamiento de inmuebles a titularizar.

16.LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

La Titularizadora no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

17.UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

UNIVERSALIDAD	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Universalidad Tips Pesos N9	26.075.691	31.254.113
Universalidad Tips Pesos N10 (b)	-	16.777.622
Universalidad Tips Pesos N11	16.861.120	20.147.036
Universalidad Tips U1	55.274.817	57.210.317
Universalidad Tips Pesos N12	29.129.769	33.132.552
Universalidad Tips Pesos N13	34.129.541	40.560.816
Universalidad TIS Pesos H1	3.369.491	4.077.331
Universalidad Tips Pesos N14	37.924.016	43.574.066
Universalidad Tips Pesos N15	40.733.371	45.723.402
Universalidad Tips UVR U2	52.376.926	57.950.210
Universalidad Tips Pesos N16	37.502.972	43.068.678
Universalidad Tips Pesos N17	30.628.213	36.838.368
Universalidad Tis Pesos H2	10.286.313	11.765.042
Universalidad Tips UVR U3	115.831.794	124.125.753
Universalidad Tips Pesos N18	68.155.506	75.192.205
Universalidad Tips Pesos N19	77.935.883	85.291.837
Universalidad Tips UVR U4	116.255.368	126.308.526
Universalidad Tips Pesos N-20	76.143.742	87.584.206
Universalidad Tips Pesos N-21	102.075.883	113.634.377
Universalidad Tips UVR U5	124.705.932	134.236.900

UNIVERSALIDAD	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Universalidad Tips UVR U6	32.415.146	33.843.721
Universalidad Tips Pesos N-22	94.804.793	113.684.683
Universalidad Tips Pesos N-23	95.630.056	109.511.975
Universalidad Tips Pesos N-24	128.048.731	148.743.503
Universalidad Tips Pesos N-25	44.730.419	51.385.854
Universalidad Tips UVR U-7	98.033.394	103.261.078
Universalidad TER IPC- R1 (a)	-	1.739.889
Universalidad TIV V4	9.445.417	13.992.182
Universalidad TIV V5	13.551.943	19.075.002
Universalidad TIV V6	48.826.416	64.492.402
Universalidad TIV V8	28.255.501	40.169.070
Universalidad TIV V7	48.451.468	64.959.184
Universalidad TIV V9	49.768.625	67.237.416
Universalidad TIV V10	40.060.146	56.049.358
Universalidad TIV V12	86.569.519	115.888.941
Universalidad TIV V13	102.847.027	135.355.395
Universalidad TIV V14	119.121.290	153.925.575
Universalidad TIV V11 (c)	190.316.880	-
Universalidad TIV V15 (d)	197.624.457	-
Universalidad TIV V16 (e)	205.868.995	-
Universalidad TIN	596.609.954	578.192.285
TOTAL	\$3.286.376.525,00	\$3.059.960.870,00

(a) El 05 de marzo de 2026 la Titularizadora publicó información relevante al mercado de valores, sobre la liquidación de la Universalidad por la cancelación de los títulos de la emisión TER IPC R1.

(b) El 25 de mayo de 2026 la Titularizadora publicó información relevante al mercado de valores sobre la liquidación de la Universalidad por la cancelación de los títulos de la emisión Tips Pesos N10.

(c) El 16 de abril de 2026 la Titularizadora realizó la emisión de la Universalidad TIV V11.

(d) El 24 de abril de 2026 la Titularizadora realizó la emisión de la Universalidad TIV V15.

(e) El 26 de junio de 2026 la Titularizadora realizó la emisión de la Universalidad TIV V16.

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

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Titularizadora o que requieran revelación y/o ajuste en los estados financieros al 30 de junio de 2026.

19. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2026 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 16 de julio de 2026.

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de la Titularizadora Colombia S.A. – Hitos, en adelante (la Compañía), finalizados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los cuales se han tomado fielmente de libros de contabilidad. Por lo tanto:

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

Los Estados Financieros intermedios condensados de la Compañía han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. en la reunión celebrada el 16 de julio de 2026.

Ricardo Molano León
Representante legal Suplente

Hernan Mauricio Cardona Roza
Contador Público
T.P. 91.802-T