

Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos

Estados Financieros Intermedios Condensados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024 e Informe del Revisor Fiscal.

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

A los accionistas de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS, al 31 de marzo de 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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 y la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), basada en mi revisión.

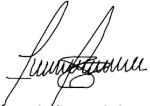
Alcance de la Revisión

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 y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS al 31 de marzo de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.



John Jaime Mora Hurtado

Revisor Fiscal

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

13 de mayo de 2025

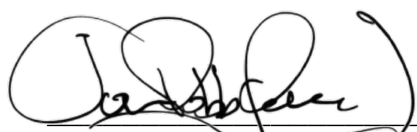


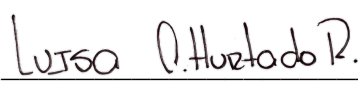
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

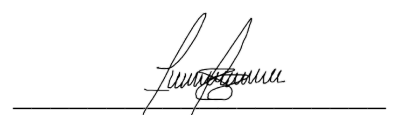
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVO - ASSETS			
Efectivo y equivalentes de efectivo - Cash and cash equivalents	4	\$ 19.771.571	\$ 14.092.140
Inversiones y operaciones con derivados - Investments and operations	5	127.337.916	119.033.499
Cartera de Créditos - Credit portfolio	6	54.994.754	46.351.498
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto - Trade debtors and other accounts receivable, net	7	22.676.819	30.055.344
Otros activos - Other assets		365.938	240.613
Propiedad y equipo, neto - Property and equipment, net	8	7.432.882	7.465.572
Propiedades de inversión - Investment property	9	24.473.512	24.473.512
Activos Intangibles, neto - Intangible assets, net		1.313.282	1.313.054
Total Activos / ASSETS		\$ 258.366.674	\$ 243.025.232
PASIVO - LIABILITIES			
Instrumentos de deuda convertibles - Convertible debt instruments	10	\$ 11.062.099	\$ 11.175.791
Obligaciones financieras - Financial obligations	11	80.859.928	65.587.136
Cuentas por pagar - Accounts payable	12	818.321	976.267
Pasivo por impuestos corrientes - Tax liabilities		4.277.222	4.756.271
Dividendos por pagar - Dividends payable	13	11.005.453	-
Otros pasivos - Other liabilities		681.232	232.425
Beneficios a empleados por pagar - Employee benefits payable		618.958	2.087.625
Pasivo por impuesto diferido, neto - Deferred tax liability, net		3.911.187	4.264.556
Total pasivos / LIABILITIES		\$ 113.234.400	\$ 89.080.071
PATRIMONIO - SHAREHOLDER'S EQUITY			
Capital suscrito y pagado - Share capital		\$ 67.883.133	\$ 67.883.133
Reservas - Reserves	14.1	32.987.609	31.764.781
Prima en colocación de acciones - Share premium account	14.2	19.784.513	19.784.513
Otro resultado integral - Other comprehensive income		20.755.731	22.284.452
Ganancias del período - Period earnings		2.324.586	12.228.280
Ganancias acumuladas - Retained earnings	14.3	1.396.702	2
Total patrimonio / SHAREHOLDER'S EQUITY		\$ 145.132.274	\$ 153.945.161
Total Pasivos y Patrimonio		\$ 258.366.674	\$ 243.025.232

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente


Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-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 MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

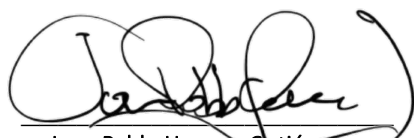
(En miles de pesos colombianos)

		Trimestre actual	Trimestre año anterior
	Nota	01 de enero al 31 de marzo de 2025	01 de enero al 31 de marzo de 2024
INGRESOS DE OPERACIONES - OPERATING INCOME		\$ 11.634.061	\$ 11.498.319
Ingresos financieros de cartera - Finance income of credit portfolio	15	2.542.324	318.167
Ingresos financieros operaciones del mercado - Finance income of market financial instruments		959.306	620.166
Por valoración de inversiones a valor razonable - Fair value of investments in financial assets		3.240.324	5.486.519
Comisiones y/o honorarios - Commissions and fees	16	4.046.261	4.605.655
Por valoración de derivados de negociación - fair value of derivatives trading		294.058	-
Por diferencia en Cambios - Foreign exchange difference		-	225
Valoración de contratos forward - cobertura, Neto		76.332	-
Arrendamientos - Leases		456.622	421.064
Diversos - Other income		18.834	46.523
GASTOS DE OPERACIONES - OPERATING EXPENSES		\$ 8.572.809	\$ 7.735.929
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones - Finance costs	17	1.837.367	2.037.959
Intereses BOCEAS - Boceas interest		364.447	475.901
Comisiones bancarias - Bank fees		152.607	88.183
Legales - Legal fees		13.303	2.963
Beneficios a empleados - Employee benefits		3.936.092	3.491.833
Pérdida por venta de inversiones - Loss on sale of investments		14.263	-
Honorarios - Fees		369.505	299.857
Impuestos - Taxes		389.690	341.406
Arrendamientos - Leases		146.772	106.444
Contribuciones y afiliaciones - Contributions and affiliations		327.182	232.367
Seguros - Insurance		54.768	62.768
Mantenimiento y reparaciones - Maintenance and repairs		35.475	33.219
Diferencia de cambio - Foreign exchange difference		337.001	-
Deterioro - Provisions		-	16.368
Depreciaciones - Depreciations		95.696	90.158
Amortización de activos intangibles - Amortization of intangible assets		129.762	87.792
Diversos - Other expenses		368.879	368.711
IMPUESTOS A LA GANANCIA - INCOME TAX		\$ 736.666	\$ 1.381.687
Impuesto de renta - Income tax	17	736.666	1.381.687
Ganancias del período - Period earnings		\$ 2.324.586	\$ 2.380.703
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Componentes que no se reclasificarán al resultado del periodo - Components that will not be reclassified to the result of the period:			
Impuesto diferido revaluación propiedades - Deferred tax of property revaluation		(1.396.702)	678.229

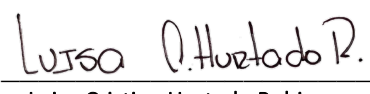
Componentes que se reclasificarán al resultado del periodo -
Components that will be reclassified to the result of the period:

Valoración inversiones - Investment valuation	(417.186)	1.349.264
Otros instrumentos - Other instruments	-	(285.431)
Total otro resultado integral del ejercicio - Other comprehensive income	\$ (1.813.888)	\$ 1.742.062
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO - TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	\$ 510.698	\$ 4.122.765
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN (En pesos)	2.424.716	2.357.791

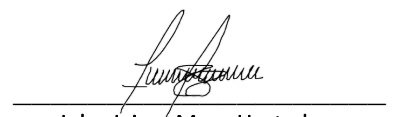
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T



John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS
(Ver mi informe adjunto)

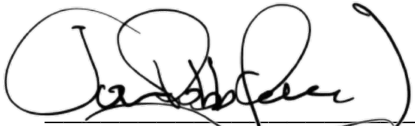
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

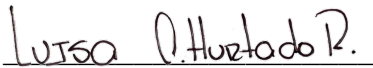
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

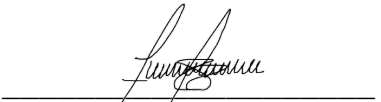
(En miles de pesos colombianos)

	Ganancias o pérdidas no realizadas - Other comprehensive income							
	Capital suscrito y pagado - Share capital	Reservas - Reserves	Prima en colocación de acciones - Share premium account	Ganancias acumuladas - Retained earnings	Ganancia del período - Period earnings	Otros resultados integrales - Other comprehensive income	Superávit por adopción por primera vez de las NCIF - Surplus for the first time adoption of	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 59.855.375	\$ 30.908.791	\$ 9.069.581	\$ 7.633.790	\$ 8.559.899	\$ 1.704.945	\$ 20.976.265	\$ 138.708.646
Traslado a resultados acumulados - Transfer on retained earnings	-	-	-	8.559.899	(8.559.899)	-	-	-
Ganancia del período - Period earnings	-	-	-	-	2.380.703	-	-	2.380.703
Reserva legal - Legal reserve	-	855.990	-	(855.990)	-	-	-	-
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	-	-	37.117	-	37.117
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2024	\$ 59.855.375	\$ 31.764.781	\$ 9.069.581	\$ 15.337.699	\$ 2.380.703	\$ 1.742.062	\$ 20.976.265	\$ 141.126.466
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	\$ 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	-	-	-	-	2.324.586	-	-	2.324.586
Reserva legal - Legal reserve	-	1.222.828	-	(1.222.828)	-	-	-	-
Dividendos decretados en efectivo	-	-	-	(11.005.453)	-	-	-	(11.005.453)
Movimiento otro resultado integral - Changes in other comprehensive income	-	-	-	1.396.702	-	(132.020)	(1.396.702)	(132.020)
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2025	\$ 67.883.133	\$ 32.987.609	\$ 19.784.513	\$ 1.396.703	\$ 2.324.586	\$ 1.176.167	\$ 19.579.563	\$ 145.132.274

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente


Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-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 LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024

(En miles de pesos colombianos)

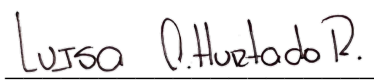
	Nota	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia del periodo - Period earnings		\$ 2.324.586	\$ 2.380.703
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo neto (utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos - Depreciation of property and equipment		95.696	90.158
Amortización activos intangibles - Amortization of intangible assets		129.762	87.792
Valoración de contratos forward - cobertura, neto		(76.332)	-
Utilidad por valoración de inversiones e intereses - Profit from the valuation of investments and interests		(3.240.324)	(5.486.519)
Pérdida de inversiones – Loss of investments		14.263	-
Valoración de derivados de negociación -		(294.058)	-
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta - Impairment of non-current assets held for sale		-	16.368
Diferencia de cambio no realizada - Unrealized exchange difference		337.001	37.718
Impuesto a las ganancias - Income tax		736.666	1.381.687
Cambios en activos y pasivos operacionales:			
Incremento de cartera de créditos - Increase Credit portfolio		(8.643.256)	-
Disminución (incremento) de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar - Decrease (increase) in trade debtors and other accounts receivable		7.378.525	(10.452.333)
(Incremento) disminución de otros activos – (Increase) decrease in other assets		(125.325)	11.227
Disminución (incremento) de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Decrease (increase) trade accounts payable and other accounts payable		(157.946)	724.004
(Disminución) de obligaciones laborales - (Decrease) in trade accounts payable and other accounts payable		(1.468.667)	(299.272)
Incremento (Disminución) Impuestos – Increase (decrease) of taxes		564.285	(1.422.662)
Incremento de otros pasivos - Increase in other liabilities		448.807	141.855
Neto de efectivo (utilizado por) actividades de operación - Net cash (used by) operating activities		(1.976.317)	(12.789.274)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución (incremento) neto de propiedades y equipo - Decrease (increase) net in property and equipment		1.429.393	(4.515)
Incremento neto de activos intangibles - Increase net in intangible assets		(228)	(206.022)
(Incremento) disminución neto de inversiones – (increase)Decrease net of investments		(7.768.242)	19.558.072
Neto de efectivo (Utilizado en) generado por actividades de inversión - Net cash (used by) generated by investing activities		(6.339.077)	19.347.535
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago intereses instrumentos de deuda convertibles - Payment Interest convertible debt instruments		(113.692)	(285.431)
Intereses instrumentos de deuda convertibles - Interest convertible debt instruments		364.447	475.901
Incremento (disminución) de Obligaciones financieras - Increase (decrease) financial obligations		15.272.792	(8.632.329)
Neto de efectivo generado en (utilizado por) actividades de financiación - Net cash generated by (used by) financing activities		15.523.547	(8.441.859)

AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO	7.208.153	(1.883.598)
EFFECTO POR DIFERENCIA EN CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO	(1.528.722)	(37.718)
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL PERÍODO	14.092.140	7.205.663
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 19.771.571</u>	<u>\$ 5.284.347</u>

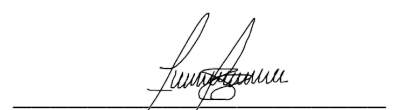
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-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 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSENSADOS

2.1. Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de 2024 que se prepararon de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia – NCIF, establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, Decreto 2270 de 2019 y anteriores. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

2.2 Políticas Contables

Las políticas contables aplicadas en los estados financieros anuales de Titularizadora con corte al 31 de diciembre de 2024 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

2.3. Uso de estimaciones y juicioso

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

No se han presentado cambios en las estimaciones y los juicios significativos realizados por la administración de la Titularizadora en la preparación de los estados financieros intermedios condensados, en comparación con los aplicados y revelados en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024.

2.4. Instrumentos financieros

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

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

- b) Reconocimiento inicial - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurren.
- c) Reconocimiento posterior - Posterior a su reconocimiento inicial se miden los instrumentos financieros a costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con el modelo de negocio según sea el caso.
- d) Baja de activos financieros - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera cuando los derechos sobre los flujos de caja se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido.

3. VALOR RAZONABLE DE ACTIVO Y PASIVOS

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

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

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

modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

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

31 de marzo de 2025

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Técnica de valuación
ACTIVOS					
Inversiones en títulos de deuda a valor razonable					
Títulos emitidos o garantizados por el gobierno colombiano	12.646.311	-	-	12.646.311	-
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas	110.765.709	-	-	110.765.709	-
Total inversiones en títulos de deuda a valor razonable	123.412.020	-	-	123.412.020	-
Cartera de créditos	-	-	54.994.754	54.994.754	C*
Propiedades de inversión	-	24.473.512	-	24.473.512	B*
Total cartera y propiedades de inversión	-	24.473.512	54.994.754	79.468.265	
Total activos a valor razonable	123.412.020	25.473.512	54.994.754	202.880.285	
PASIVOS					
Instrumentos de deuda convertibles	11.062.099	-	-	11.062.099	
Total instrumentos de deuda convertibles en acciones a valor razonable	\$ 11.062.099	\$ -	\$ -	\$ 11.062.099	

31 de diciembre de 2024

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

De acuerdo con las metodologías aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia al proveedor de precios, recibe la información proveniente de todas las fuentes externas e internas de negociación y registro dentro

de los horarios establecidos. Para la determinación del nivel de jerarquía 1 y 2 del valor razonable, se realiza una evaluación instrumento por instrumento, de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por PRECIA S.A.

A* Las inversiones clasificadas en el Nivel 2 incluyen inversiones en títulos subordinados de titularizaciones de cartera hipotecaria e instrumentos financieros derivados, los cuales se valoran teniendo en cuenta el precio reportado por los proveedores de precios.

B* Las propiedades que corresponde a edificios registrados como propiedades de inversión, su valor razonable es determinado por peritos independientes contratados por la Titularizadora y son realizados con base en precios de transacciones similares que han ocurrido recientemente en la ciudad de Bogotá, el último avalúo, se realizó en el mes de diciembre de 2024, y se realizará su actualización al finalizar el año 2025.

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

Los métodos utilizados de valoración son los siguientes:

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

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

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

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

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

Transferencias entre jerarquías del valor razonable – Al 31 de marzo de 2025 no hay cambio en los niveles de jerarquía, permanecen de acuerdo con su naturaleza en el nivel 1, 2 y 3.

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en caja	\$ 5.615	\$ 3.293
Bancos y otras entidades financieras	<u>19.765.956</u>	<u>14.088.847</u>
Total (1)	<u>\$ 19.771.571</u>	<u>\$ 14.092.140</u>

- (1) El incremento corresponde al traslado de los recursos que se tenían en inversiones, con el fin de atender los gastos de las nuevas emisiones. Adicionalmente, se han efectuado retanqueos y nuevas obligaciones financieras, y parte del incremento del rubro del efectivo corresponde a los recaudos recibidos del WH Credifamilia los cuales se incorporan al saldo de las cuentas bancarias que se tienen en Davivienda.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen pignoraciones o restricciones sobre el efectivo.

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

El siguiente es el detalle de las inversiones:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones negociables		
Títulos emitidos o garantizados por el Gobierno Colombiano	\$ 3.292.692	\$ 4.127.007
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	51.331.667	45.598.750
Títulos subordinados en proceso de Titularización (2)	<u>-</u>	<u>2.213.052</u>
Total inversiones negociables	54.624.359	51.938.809
Inversiones hasta el vencimiento		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (3)	<u>10.847.939</u>	<u>10.854.068</u>
Total inversiones hasta el vencimiento	10.847.939	10.854.068
Inversiones disponibles para la venta		
Títulos emitidos o garantizados por otras instituciones financieras colombianas (1)	<u>61.865.618</u>	<u>56.240.622</u>
Total inversiones disponibles para la venta	<u>61.865.618</u>	<u>56.240.622</u>
Total	<u>\$ 127.337.916</u>	<u>\$ 119.033.499</u>

- (1) El incremento del portafolio de negociables y disponibles para la venta corresponde principalmente a la adquisición a mediados de marzo de 2025 de los títulos TIPS 8227 y 8229 durante el año 2025, correspondientes a títulos senior de la emisión TIPS Pesos N-25.

- (2) En el mes de marzo de 2025 se realizó la venta de los títulos C y MZ de la emisión TIPS Pesos N-7.

- (3) Corresponde a un CDT clasificado hasta el vencimiento con el Banco BBVA, con los recursos captados por la emisión de los BOCEAS, la disminución del saldo se ve afectado por el comportamiento de las tasas de mercado de manera diaria durante el transcurso del año 2025.

La por valoración de inversiones a valor razonable continuaron con un comportamiento destacado en el primer trimestre de 2025, producto de la valorización de los instrumentos financieros que hay en el portafolio (deuda pública y deuda privada). La disminución en el ingreso por valoración de inversiones obedece el último trimestre, la dinámica estuvo orientada a la venta de portafolio, solo en el mes de marzo de 2025 se adquirieron títulos por \$29.159 millones correspondientes a títulos senior de la emisión Tips Pesos N25, cuyo rendimiento se verá reflejado a partir de abril de 2025. Otro de los componentes que afectó la disminución en el valor, obedece a la disminución de las tasas de mercado.

Composición por tipo de inversión

TIPO DE INVERSIÓN	Marzo 31 de 2025		Diciembre 31 de 2024	
	Valor de Inversión	Participación	Valor de Inversión	Participación
CDT's	\$ 38.860.299	30.52%	\$ 46.597.248	39.15%
TES	12.646.311	9.93%	14.244.037	11.97%
Bonos	3.033.073	2.38%	3.145.904	2.64%
Valores adquiridos en Titularizaciones (1)	31.772.231	24.95%	27.876.035	23.42%
Títulos subordinados adquiridos en Titularizaciones (2)	37.100.106	29.14%	26.108.939	21.93%
Fondos de inversión colectiva	3.925.896	3.08%	1.061.336	0.89%
TOTAL	\$ 127.337.916	100.00%	\$ 119.033.499	100.00%

(1) Corresponde a inversiones en títulos "A" valorados a precios de mercado.

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

Portafolio de Posición Propia al 31/03/2025

(A)	Tercero	Valor del Portafolio al 31/03/25	Composición del Portafolio
	B. BBVA Ganader	19.517.689.224	15,80%
	B. Davivienda	16.255.550.000	13,20%
	B. Popular	3.087.060.000	2,50%
	Bancoldex	2.091.300.000	1,70%
	Credifamilia	941.781.198	0,80%
	Gobierno Nacion	12.646.311.021	10,20%
	Titularizadora	68.872.595.358	55,80%
	Total general	123.412.286.801	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 31/03/2025 no se cumplen con los criterios de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. El porcentaje de participación de la TC es menor al 50% en todas las emisiones listadas en el cuadro anterior, en donde la Titularizadora tiene participación.
2. Los intereses ganados de los títulos adquiridos en cada emisión son fijos, luego no hay posibilidad de modificarlos en ninguna circunstancia.
3. No existen comisiones de Éxito en donde la Titularizadora pueda influir para ganar porcentajes adicionales a lo largo de la vida de la Universalidad.
4. Las comisiones de administración y estructuración son comisiones fijas, estipuladas al inicio de la vida de la Universalidad y son montos no representativos frente al total de la emisión. La comisión de estructuración varía desde el (0,75 Cartera Hipotecaria hasta el 0,6 en Cartera no Hipotecaria) del total de la Emisión, y en el caso de las comisiones de administración, están varían desde el 0.02 hasta el 0.05 del saldo de capital de los títulos aproximadamente.
5. La prelación de pagos está en el reglamento de la emisión y no puede ser modificada.

No obstante a lo anterior, sobre la figura de agente de la Titularizadora como administradora de las Universalidades; estas funciones se encuentran en un contrato de administración. En todos los casos la Titularizadora actúa en su calidad de deber fiduciario el cual es diligente, integro y ecuaníme en todas las emisiones que administra, buscando el cuidado y protección del inversionista, independientemente de si tiene participación o no.

6. CARTERA DE CREDITOS – CREDIT PORTFOLIO

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Cartera de créditos -	\$ 54.954.754	\$ 46.351.498
Total	<u>\$ 54.954.754</u>	<u>\$ 46.351.498</u>

La cartera de créditos corresponde a compra de cartera de créditos adquiridos a CREDIFAMILIA, mediante contrato maestro de compraventa anticipada de portafolio de créditos hipotecarios suscrito entre la Titularizadora y Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., con la finalidad de incluirlos en posteriores procesos de titularización en cumplimiento del objeto y modelo de negocio de la compañía. A la fecha se han realizado tres transacciones que hacen parte del contrato maestro, así:

La primera transacción se cerró el día 27 de junio de 2024, por \$29.403 millones; el segundo tramo el 12 de septiembre de 2024 por \$19.157 millones; el tercer tramo, se realizó el día 16 de enero de 2025, por \$10.031 millones. Para el primer tramo se prorrogó según otrosí No. 1 del 19-12-24 hasta el 27 de junio de 2025. El segundo tramo se prorrogó según otrosí No. 1 de 19-12-2024, hasta el 17 de septiembre de 2025.

Dentro del proceso de la compra anticipada de Portafolios de créditos hipotecarios en UVR para mantenerlos en su balance mientras se estructura un proceso de titularización durante el término acordado por las partes, el cual es de seis (6) meses con posibilidad de prórroga, con las siguientes condiciones:

- (i) Monto de hasta 60.000 millones;
- (ii) Plazo de seis (6) meses con posibilidad de prórroga;
- (iii) Obligación de recompra para el originador en caso de no titularizar;
- (iv) Sustitución de cartera que tenga mora de 60 días o la que al momento de titularizar tenga mora; y
- (v) Mecanismo de garantía o cobertura por el 10% de la cartera.

De no darse las condiciones de titularización, el vendedor autorizado tendrá la obligación de recomprar el portafolio de créditos producto de la operación, en caso de que la Titularizadora considere ejercer la opción de recompra estipulada en el contrato de compraventa, como se detalla más adelante en Pacto de Recompra. Entre otras condiciones de las presentes transacciones, es obligación del vendedor autorizado – Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., sustituir o recomprar créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados que no cumplan con las condiciones definidas en los términos establecidos en el Contrato Maestro de Compraventa y para mantener saneado el portafolio adquirido con propósito de titularizar.

La administración del portafolio estará a cargo del originador (Credifamilia) por el término de duración del contrato de administración y será a partir de la fecha de inicio y hasta que el portafolio administrado sea propiedad de Titularizadora. En caso de que se realice un proceso de titularización que incorpore el portafolio administrado la duración se extenderá hasta que venza el término de vigencia de la Universalidad en los términos del reglamento de la emisión. La custodia del portafolio administrado la realizará el administrador autorizado a través de un custodio, a la fecha, el custodio designado para el efecto es la firma Manejo Técnico de la Información.

Los pagos que reciba el vendedor autorizado por el concepto de capital e intereses de los créditos hipotecarios de los portafolios seleccionados pertenecen a la Titularizadora a partir de la fecha de cierre. El ingreso a favor de la Titularizadora serán los intereses financieros causados por esa cartera, equivalentes al IBR NAMV + 4.5%. Así mismo el vendedor autorizado será, de acuerdo con el contrato maestro, el administrador del portafolio de créditos y causará a su favor una comisión del 1% sobre el monto administrado y que será reconocido por la Titularizadora como un gasto al cierre de cada periodo mensual. Los saldos de intereses causados a favor de Titularizadora y los seguros de la cartera del warehousing Credifamilia se pueden ver en la Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar neto, en los numerales 7.2 y 7.6 respectivamente.

El vendedor autorizado se obliga a recomprar el Portafolio objeto del pacto de recompra por el precio de recompra del portafolio, cuando se venza el término para la realización del proceso de Titularización sin que pueda realizar la emisión de títulos por cualquiera de las siguientes causales, a saber:

- a) Cuando las condiciones de mercado no permitan realizar una emisión de títulos hipotecarios a juicio de la Titularizadora y se haya cumplido el término para la realización del proceso de Titularización.
- b) Cuando no sea posible obtener con la suma del valor facial total de los títulos Clase A, más el valor facial total de los títulos Clase B, el saldo total de la cartera a la fecha de notificación de la decisión. Es decir, Título A más Título B es inferior al 100% del saldo de los créditos hipotecarios. En consecuencia, no se podrá realizar el proceso de titularización cuando el portafolio seleccionado se deba transferir a la Universalidad por una suma inferior a su valor nominal.
- c) Por incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de compraventa de créditos hipotecarios, que no sea subsanado por la parte incumplida como resultado del requerimiento que le sea formulado por la parte cumplida en los términos del contrato.
- d) Cuando con el portafolio seleccionado no se pueda desarrollar una estructura financiera que permita obtener las calificaciones de riesgo que acuerden las partes para la realización del proceso de Titularización.
- e) Pérdida en la calidad del vendedor autorizadora de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.
- f) Pérdida de la calidad del Administrador Autorizado de conformidad con lo establecido en el Contrato Maestro de Compraventa.

Cuando se presenten las causales, así no haya vencido el término para la realización del proceso de Titularización, se hará exigible la obligación de recompra del portafolio objeto del Pacto de Recompra y la Titularizadora le informará al Vendedor autorizado la fecha de Recompra del portafolio. De igual forma, las partes convienen que todos aquellos créditos hipotecarios que conformaron el portafolio seleccionado para la emisión, que no fueron transferidos en desarrollo del Libro de Ofertas en el proceso de Titularización, constituirán o harán parte del portafolio objeto del pacto de Recompra.

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

RECEIVABLE, NET

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Comisiones (1)	\$ 1.131.293	\$ 1.309.875
Intereses (2)	44.712	49.854
Comisión de éxito y estructuración (3)	6.456.467	7.322.728
Arrendamientos (4)	43.131	-
Deudores (5)	<u>14.845.749</u>	<u>21.366.603</u>
Subtotal	22.521.352	30.049.060
Otras cuentas por cobrar (6)	171.835	22.652
Deterioro cuentas por cobrar	<u>(16.368)</u>	<u>(16.368)</u>
Subtotal	155.467	6.284
Total	<u>\$ 22.676.819</u>	<u>\$ 30.055.344</u>

- (1) Representan los derechos originados por actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, la variación corresponde principalmente a las comisiones de administración de algunas universalidades que debían pagarse por las universalidades en el mes de marzo, pero que su cancelación pasa al siguiente mes.
- (2) Corresponde a los intereses por cobrar del WH CREDIFAMILIA, que ingreso al balance de la sociedad en el mes de junio 2024. El saldo del portafolio de cartera se puede ver en la Nota 6 – Cartera de créditos.
- (3) La variación en la comisión de éxito y estructuración al cierre de marzo 31 de 2025 frente al 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente de la emisión Tips Pesos N25- y recaudo de las demás universalidades por comisión de estructuración. Así como el concepto de gastos iniciales al momento de la creación de cada emisión y por un plazo de 12 meses.
- (4) Las cuentas por cobrar por arrendamientos corresponden a la cancelación de los cánones de arrendamiento por parte de los clientes, que quedan pendientes de cobro para el mes de abril de 2025.
- (5) Está constituida por:
- Préstamos a las Universalidades para el pago de impuestos, los cuales son recaudados cada mes.
 - Gastos iniciales de las universalidades, que son cobrados una vez se realicen las emisiones, entre ellas la TIV V7, TIV V8, TIV V9, TIV V10, TIPS PESOS N-22, TIPS PESOS N-23, TIPS Pesos N24, TIPS Pesos N25, TIPS UVR U7 y TIL L-5 por \$12.782.938 a marzo 31 de 2025.
 - Precio Variable de la Compraventa anticipada del portafolio seleccionado warehousing de Credifamilia a favor de la sociedad Administradora por \$1.167,10 millones.

La variación frente a diciembre de 2024 corresponde a recaudo principalmente de las emisiones N22, N24 y V7.

- (6) Las otras cuentas por cobrar están constituidas principalmente por los seguros y el Frech de Banco de la República correspondiente al warehousing de Credifamilia. Por valor de \$167.9 millones.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO - PROPERTY AND EQUIPMENT, NET

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Propiedades y equipo propios	\$ 7.432.882	\$ 7.465.572
	7.432.882	7.465.572
8.1 Propiedades y equipo propios		
Edificios		
Saldo inicial	\$ 6.645.710	\$ 6.273.923
Revaluación	-	371.787
Total	6.645.710	6.645.710
Vehículos		
Saldo inicial	239.900	239.900
Total	239.900	239.900
Equipo de oficina		
Saldo inicial	336.622	231.128
Compras	-	199.967
Retiros	-	(94.473)
Total	336.622	336.622
Equipo de computación		
Saldo inicial	2.211.477	2.237.302
Compras	126.011	74.622
Retiros	(63.005)	(100.447)
Total	2.274.482	2.211.477
Depreciación		
Saldo inicial	1.968.137	1.816.862
Vehículos	11.995	47.980
Edificios	35.174	-
Equipo de oficina	4.243	15.206
Equipo de computación	44.283	182.745
Equipo de computación – retiros	-	(94.656)
Total	2.063.832	1.968.137
Saldo neto al final del periodo Total	\$ 7.432.882	\$ 7.465.572

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN – INVESTMENT PROPERTY

Las propiedades de inversión de la Titularizadora Colombiana se encuentran ubicadas en la Avenida Calle 72 No. 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:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Propiedades de Inversión	\$ 24.473.512	\$ 24.473.512
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 24.473.512</u>	<u>\$ 24.473.512</u>
Valor razonable:		
Saldo al comienzo del periodo	\$ 24.473.512	\$ 23.258.556
Ajustes al valor razonable	-	1.214.956
Saldo al final	<u>\$ 24.473.512</u>	<u>\$ 24.473.512</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.

10. INSTRUMENTOS DE DEUDA CONVERTIBLES - CONVERTIBLE DEBT INSTRUMENTS

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Valor nominal (1)	\$ 10.833.983	\$ 10.833.983
Intereses causados	56.378	56.378
Instrumento de patrimonio – Boceas (2)	<u>171.738</u>	<u>285.431</u>
Total	<u>\$ 11.062.099</u>	<u>\$ 11.175.791</u>

(1) Los instrumentos de deuda convertibles en acciones están compuestos por:

El 14 de diciembre de 2022 se aprobó el Prospecto de Colocación Boceas para ser colocados exclusivamente entre los accionistas mediante oferta privada por el monto de \$10.833.982.829 pesos. Con las siguientes características:
Clase: Bonos Obligatoriamente Convertibles en Acciones;

Cantidad: 5.107.406. Boceas; Serie: Única Valor nominal: \$2.121,23; Plazo de vencimiento: tres (3) años; Tasa de interés: 14.15% E.A; Modalidad de pago: Trimestre Vencido.

El 15 de diciembre de 2024 se canjearon BOCEAS a acciones exclusivamente entre los accionistas de acuerdo con el prospecto de emisión y colocación de bonos obligatoriamente convertibles en acciones, lo que generó un aumento del capital suscrito y pagado de la compañía, como consecuencia de la conversión al vencimiento de los Bonos Obligatoriamente Convertibles En Acciones (BOCEAS), colocados mediante oferta privada entre los accionistas en diciembre de 2024. En consecuencia, el capital suscrito y pagado de la Titularizadora pasó de \$66.360.491 a \$67.883.133.

Los ingresos netos recibidos de la emisión de las notas de préstamo convertibles se han dividido entre el elemento de pasivo financiero y un componente de capital, que representa el valor razonable de la opción incorporada para convertir el pasivo financiero en patrimonio de la Titularizadora.

(2) La disminución del Instrumento de Patrimonio – Boceas, obedece a un ajuste trimestral al patrimonio, según NIC

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS – FINANCIAL OBLIGATIONS

El saldo de las obligaciones financieras comprendía:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras	\$ 80.569.634	\$ 65.395.911
Diversas	<u>290.294</u>	<u>151.960</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 80.859.928</u>	<u>\$ 65.547.871</u>

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

A 31 de marzo de 2025

Condición/Entidad	Banco Bancolombia		
Plazo	6 meses	6 meses	6 meses
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	IBR 1M + 0.60%	IBR 1M + 0.60%	IBR 1M + 0.94%
Saldo capital	\$43.069.634	\$10.000.000	\$27.500.000

A 31 de diciembre de 2024

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco de AvVillas
Plazo	4 meses	6.87 meses
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR NAMV a 1 mes	IBR + 0.65%
Saldo capital	\$45.896.350	\$19.499.561

Se han presentado pagos de las obligaciones financieras, así:

Con Bancolombia, desde el año anterior se trae un crédito que se utilizó para los tramos 1 y 2 del WH Crédifamilia, por \$45.896 millones.

Posteriormente se adquirió con el mismo banco un crédito por \$10.000 millones en enero de 2025, el cual fue utilizado para la compra del tercer tramo de la cartera del WH Credifamilia.

En el mes de marzo de 2025, se adquirió un nuevo crédito con Bancolombia por \$27.500 millones con las condiciones descritas y sin penalidad por prepago. Con estos recursos se realizó la compra de los títulos de la emisión TIPS Pesos N25, por \$29.000 millones

El crédito del Banco Av Villas se pagó en las condiciones y tiempo establecido y se terminó de pagar en el primer trimestre de 2025.

12. CUENTAS POR PAGAR – ACCOUNTS PAYABLE

31 de marzo de 2025 31 de diciembre de

		2024
Proveedores y servicios por pagar (1)	\$ 746.578	\$ 320.347
Diversas (2)	<u>71.743</u>	<u>655.920</u>
Total de cuentas por pagar	<u>\$ 818.321</u>	<u>\$ 976.267</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2025, incluye principalmente \$366 millones por pagar a Davivienda, por concepto de seguridad social, el restante corresponde a otros proveedores.
- (2) Las cuentas por pagar diversas comprende al corte de marzo de 2025 el valor adeudado por concepto de saldo a favor del originador Credifamilia correspondientes al concepto de seguros. La variación corresponde a créditos que no quedaron titularizados dentro de la emisión TIV V10, y por consiguiente se realiza la devolución al originador, la cual se realizó en enero de 2025.

13. DIVIDENDOS POR PAGAR

En marzo 28 de 2025, se realizó la Asamblea de General de Accionistas donde se aprobó la distribución de utilidades, donde se aprobó distribuir en efectivo las utilidades del año 2024 (\$11.005.451) y del año 2023 (\$2), para un total de utilidades de \$11.005.453.

Los dividendos a favor de los accionistas serán pagaderos en dos (2) cuotas, siendo la primera el 30 e abril de 2025 y la segunda el 01 de julio de 2025.

Adicionalmente se aprueba la constitución de la reserva legal de acuerdo con el Art. 452 del Código de Comercio.

14. PATRIMONIO

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo en libros a inicio de periodo	\$ 31.764.781	\$ 30.908.791
Reserva legal	<u>1.222.828</u>	<u>855.990</u>
Total reservas al final del periodo	<u>\$ 32.987.609</u>	<u>\$ 31.764.781</u>

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

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

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

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

La naturaleza y propósito de la prima en colocación de acciones del patrimonio de la Titularizadora se describen a continuación:

Para marzo de 2025, no se presentan cambios.

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

Saldo en libros a inicio de periodo	\$	2	\$	7.633.790
Traslado resultados acumulados		12.228.280		8.559.899
Traslado a reserva legal		(1.222.828)		(855.990)
Dividendos decretados en acciones		-		(15.337.697)
Revaluación de adopción NIIF		1.396.702		-
Total Prima en colocación al final del periodo	\$	<u>12.402.156</u>	\$	<u>2</u>

La variación de las ganancias acumuladas en el patrimonio de la Titularizadora corresponde al traslado de los resultados acumulados del año inmediatamente anterior. Se decretaron dividendos en la Asamblea del mes de marzo de 2025, pero su registro contable se llevó a cabo en el mes de abril de 2025.

15. INGRESOS FINANCIEROS DE CARTERA

Ingresos Financieros de cartera	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Cartera Davivienda Tips N22	-	266.616
Cartera Bancoomeva (N25)	179.183	-
WH Credifamilia	2.304.190	-
Valoración de comisiones	58.951	51.551
	\$ <u>2.542.324</u>	\$ <u>318.167</u>

La variación corresponde principalmente a la causación de los ingresos de los tres tramos de la Cartera del WH Credifamilia.

16. COMISIONES Y/O HONORARIOS – COMMISSIONS AND FEES

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Comisión por administración de las universalidades (1)	\$ 3.297.003	\$ 2.683.716
Comisión de estructuración procesos de titularización (2)	384.000	1.618.760
Comisiones de éxito y garantía	401.438	289.003
Comisión de colocación	82.821	-
Proceso de sustitución de portafolio	-	14.176
Total	\$ <u>4.165.261</u>	\$ <u>4.605.655</u>

(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 marzo de 2025, se administran 38 emisiones, mientras que para el mismo periodo del año anterior se tenían 33 emisiones. La comisión de administración representa los derechos originados por las actividades dentro del giro normal del negocio de administración de Universalidades, y se calcula sobre el saldo de capital total de los títulos de manera mensual los cuales se disminuyen con el pago.

- (2) La disminución corresponde a que, en el mes de marzo de 2024, se llevó a cabo la emisión Tips Pesos N22, que fue de \$315.000 millones mientras que la emisión Tips Pesos N25, que se emitió en marzo de 2025 fue por \$64.000 millones.

17. INTERESES DE CREDITOS BANCARIOS – FINANCE COSTS

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Créditos bancarios	\$ 1.707.356	\$ 1.841.388
Otros intereses financieros	<u>130.011</u>	<u>196.571</u>
Total	<u>\$ 1.837.367</u>	<u>\$ 2.037.959</u>

Al cierre de marzo de 2025, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas al Banco Bancolombia, para la financiación de las nuevas emisiones, constituidas en el primer trimestre del año 2025. Al cierre de marzo de 2024, los intereses financieros corresponden a obligaciones bancarias adquiridas a los Bancos Bogotá y Bancolombia, para la financiación de las emisiones TIV V-5 y TIV V-6, constituidas en noviembre de 2023.

Los otros intereses financieros correspondían a los intereses de las tarjetas de crédito y a los intereses por los días de tenencia de la cartera de las Universalidades emitidas durante el año 2025 y 2024 respectivamente.

18. IMPUESTO DE RENTA – INCOME TAX

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Impuesto de renta	\$ 990.240	\$ 1.282.946
Impuesto diferido	<u>(253.574)</u>	<u>98.741</u>
Total	<u>\$ 736.666</u>	<u>\$ 1.381.687</u>

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 disminución en la provisión de renta corresponde a la disminución de la utilidad antes de impuestos de \$3.762.390, con corte a marzo de 2024 en comparación al 31 de marzo de 2025 por un valor de \$3.061.252.

19. 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:

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

- Los negocios de la Compañía serán conducidos en forma independiente de los negocios de sus partes vinculadas y de sus partes relacionadas.
- Las operaciones que se realicen con una parte vinculada o una parte relacionada deberán tener siempre en consideración los intereses de la Compañía.
- 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.

31 de marzo de 2025	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$19.765.955	-	-	-	\$ 19.765.955
Inversiones - CDT's (1)	16.255.550	-	-	-	16.255.550
Pasivo					
Boceas	11.190.806	-	-	-	11.190.806
Proveedores	366.314	-	-	-	366.314
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	425.424	425.424
Gastos financieros	1.707.375	-	-	-	1.707.375
Honorarios y comisiones	-	-	380.695	-	380.695
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	234.919	-	-	-	234.919
Arrendamientos (3)	116.268	-	-	-	116.268
Diciembre 31 de 2024	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Activo					
Cuentas de ahorro	\$ 14.088.848	-	-	-	\$ 14.088.848
Inversiones - CDT's (1)	16.367.180	-	-	-	16.367.180
Pasivo					
Boceas	10.987.011	-	-	-	10.987.011
Proveedores	779	-	-	-	779
Otros Pasivos	-	-	-	-	-
Gastos					
Gastos de personal (2)	-	-	-	1.642.033	1.642.033
Gastos financieros	4.573.578	-	-	-	4.573.578
Honorarios y comisiones	3.768	-	257.318	-	268.086
Ingresos					
Ingresos financieros (1)	827.631	-	-	-	827.631
Comisiones	-	-	-	-	-
Sustitución de cartera	11.416	-	-	-	11.416
Arrendamientos (3)	442.082	-	-	-	442.082

31 de marzo de 2025	Accionistas	Participación de TC	Miembros de Junta Directiva	Pagos a Directivos	Totales
Otros ingresos	-	-	-	-	-

- (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.

20. LITIGIOS Y/O CONTINGENCIAS

Titularizadora Colombiana no presenta litigios en contra, ni en forma directa ni a través de las universalidades administradas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

21. UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS POR LA TITULARIZADORA

El siguiente es el detalle del valor de los activos que posee cada universalidad administrada por la Titularizadora al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Universalidad	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Universalidad Tips Pesos N7	19.909.225	21.622.264
Universalidad Tips Pesos N9	39.814.915	43.352.309
Universalidad Tips Pesos N10	21.868.584	23.786.914
Universalidad Tips Pesos N11	25.822.681	28.010.427
Universalidad Tips U1	67.028.111	70.544.593
Universalidad Tips Pesos N12	42.909.311	46.325.507
Universalidad Tips Pesos N13	50.602.017	54.584.558
Universalidad TIS Pesos H1	5.473.543	6.151.848
Universalidad Tips Pesos N14	54.364.535	58.427.102
Universalidad Tips Pesos N15	57.133.482	59.539.883
Universalidad Tips UVRU2	71.092.181	76.751.374
Universalidad Tips Pesos N16	52.215.401	56.436.208
Universalidad Tips Pesos N17	46.473.124	50.057.150
Universalidad TIS Pesos H2	14.668.940	15.555.558
Universalidad Tips UVRU3	147.063.502	157.813.421
Universalidad Tips Pesos N18	91.229.924	96.814.066
Universalidad Tips Pesos N19	104.616.874	110.576.958
Universalidad Tips UVRU4	145.297.855	154.540.461
Universalidad Tips Pesos N20	108.678.523	117.812.933
Universalidad Tips Pesos N21	134.987.638	141.553.603
Universalidad Tips UVRU5	154.704.523	162.458.326
Universalidad Tips UVRU6	36.402.219	38.698.421
Universalidad Tips Pesos N22	166.614.076	205.361.137
Universalidad Tips Pesos N23	148.171.271	172.342.854

Universalidad	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Universalidad Tips Pesos N24	222.200.693	287.421.757
Universalidad Tips Pesos N25 (a)	65.638.669	-
Universalidad TERIPC R1	13.761.649	14.869.288
Universalidad TILL4 (c)	2.637.542	3.663.193
Universalidad TIVV2 (b)	14.836.492	21.697.822
Universalidad TIVV3	14.184.793	17.573.139
Universalidad TIVV4	24.727.912	29.945.472
Universalidad TIVV5	32.833.169	38.767.201
Universalidad TIVV6	95.005.017	108.578.011
Universalidad TIVV8	65.902.145	77.122.465
Universalidad TIVV7	103.231.617	117.649.490
Universalidad TIVV9	105.308.067	122.111.140
Universalidad TIVV10	90.428.134	102.720.867
Universalidad TIN	560.348.231	546.777.311
	3.218.186.585	3.458.015.031

- (a) El 13 de marzo de 2025, se realizó la emisión TIPS N25.
- (b) El 26 de febrero de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre el pago integral y total de los Títulos de la emisión TIV V2.
- (c) El 25 de marzo de 2025 la Titularizadora Colombiana informa sobre el pago integral y total de los Títulos de la emisión TIL Pesos L-4.

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

No han ocurrido hechos significativos después del período sobre el que se informa y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2025.

23. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

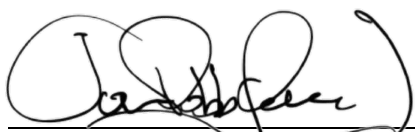
Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2025 han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora en su reunión celebrada el 24 de abril de 2025.

TITULARIZADORA COLOMBIA S.A. - HITOS
Estados Financieros Intermedios Condensados
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Certificación a los Estados Financieros

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

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

Los Estados Financieros intermedios condensados de la Compañía han sido autorizados para su divulgación por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. en la reunión celebrada el 24 de abril de 2025.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
T.P. 315588-T