INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

UNIVERSALIDAD

TIPS PESOS N-12

JUNIO 2026

Datos Básicos el Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIPS PESOS N-12)
Domicilio: Bogotá, Colombia.
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4.
Tel. +57 (601) 6183030.
Página Web: www.titularizadora.com

Para la Emisión se constituyó un vehículo de propósito especial denominado Universalidad TIPS PESOS N-12 a partir de la cual se emitieron los Títulos para ser suscritos por el público en general. Esta Universalidad es administrada por la Titularizadora Colombiana S.A., y permite aislar los activos que fueron titularizados y cuyos flujos generados proporcionan los recursos para el pago de los Títulos emitidos de conformidad con lo señalado en el Prospecto y Reglamento.

Alcance

El presente Informe se estructuró conforme a los lineamientos establecidos en el numeral 8.4.2 del Anexo 1 "Información periódica de los emisores" y en el numeral 6 del Anexo 2 "Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos", ambos del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 006 de 2026) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante, la "SFC"), en lo relacionado con el contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral y las revelaciones exigidas para los Emisores Grupo B, así como las normas que los complementen y/o adicionen. De esta manera, la estructura del Informe sigue los parámetros contenidos en la normatividad antes referida.

En todo caso, y con el fin de brindar más información a los Inversionistas, en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A. (www.titularizadora.com), se publican informes periódicos sobre el comportamiento de la Universalidad.

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

Descripción Valores de la Emisión:

A continuación, la descripción de los valores vigentes de la Emisión:

Tabla 1: Descripción Valores Vigentes – Universalidad TIPS PESOS N-12

Clase de Título	TIPS PESOS N-12 B-1 2030	TIPS PESOS N-12 B-2 2031
Emisión	TIPS PESOS N-12	TIPS PESOS N-12
Clase de valor	Contenido Crediticio	Contenido Mixto
Sistema de negociación	Renta Fija	Renta Fija
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC	Bolsa de Valores de Colombia S.A. BVC
Monto emitido en millones	$ 43,318	$ 10,314
Saldo en millones	$ 4,562	$ 10,314
Saldo pendiente por colocar	No hay saldo pendiente	No hay saldo pendiente
Fecha valoración	jun-26	jun-26
Moneda	COP	COP
Cupón (EA)	10.20%	11.00%
Calificación	AAA Fitch	AA+ Fitch

GLOSARIO

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

1. Activos Subyacentes	Son principalmente los Créditos Hipotecarios y los derechos derivados de los mismos.
2. Año	Es un período de doce (12) Meses.
3. ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
4. BVC	Es la Bolsa de Valores de Colombia.
5. COP	Se refiere a pesos colombianos.
6. Créditos Hipotecarios o Créditos	Son los Créditos Hipotecarios que se originaron según los requisitos y condiciones definidos en la ley 546 de 1999.
7. Emisión o Emisión TIPS PESOS N-12	Es el Proceso de Titularización que da lugar a la conformación de la Universalidad TIPS Pesos a partir de la cual se emiten los TIPS Pesos para ser suscritos por el público en general.
8. Emisor	Es la Titularizadora Colombiana S.A. con respaldo exclusivo en la Universalidad TIPS PESOS N-12.
9. Flujo Recaudado	Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados por los Administradores Autorizados y recibidos por la Universalidad por concepto de intereses, capital o cualquier otro concepto derivado o relacionado con los Créditos Hipotecarios.
10. Informe o Informe Periódico	Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.
11. Inversiones Temporales	Son las inversiones de corto plazo (no superiores a 90 días) realizadas con los recursos derivados del Flujo Recaudado.
12. NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
13. PRI	Principios para la Inversión Responsable es una iniciativa de inversionistas en Asociación con la iniciativa financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Pacto Global de la Organización de las Naciones Unidas. Busca lograr un sistema financiero global que trabaje de manera colaborativa para lograr mercados sostenibles que contribuyan a un mundo más próspero para todos.

14. Proceso de Titularización	Es el proceso en virtud del cual se ha llevado a cabo la movilización de los Créditos o activos titularizados bajo los términos y condiciones definidos en el Prospecto y Reglamento.
15. Prospecto o Prospecto de Información	Es el documento de información de la Emisión que se remite al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en los términos dispuestos en el Decreto 2555 de 2010. Este documento podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
16. Reglamento o Reglamento de Emisión	Es el documento de constitución de la Universalidad, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
17. Superintendencia Financiera	Es la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. Sociedad Calificadora de Valores	Es Fitch Ratings S.A. SCV
19. Titularizadora o Compañía	Es la Sociedad Titularizadora Colombiana S.A.
20. Títulos o TIPS	Son los Títulos expedidos por el Proceso de Titularización adquiridos por los inversionistas.
21. Universalidad o Universalidad TIPS PESOS N-12	Es la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes en virtud del Proceso de Titularización a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR 2
GLOSARIO 3
TABLA DE CONTENIDO 5

PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA 6

1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES 6
1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR 6
1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES . 6
1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR..... 6
1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD. 7

SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL 8

2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR 8
2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS 8

ANEXOS 10

ANEXO N° 1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD AL 30 DE JUNIO DE 2026 10

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL
UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12

PRIMERA PARTE – SITUACIÓN FINANCIERA

1.1 ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

El detalle de la información financiera al corte del segundo trimestre de 2026 de la Universalidad se presenta de conformidad con los requerimientos de la NIC 34-Información Financiera Intermedia, de acuerdo con los criterios de reconocimiento, medición y presentación establecidos en esa norma. Se presentan los resultados del segundo trimestre de 2026 comparados con el mismo periodo del año 2025 y la situación financiera de la Universalidad comparada con el cierre a 31 de diciembre de 2025. Esta información es dictaminada por Deloitte & Touche S.A.S., y hace parte del Anexo No. 1 del presente Informe.

1.2 CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR

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

1.3 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados del segundo trimestre de 2026 comparados con el mismo periodo del año 2025 y la situación financiera de la Universalidad comparada con el cierre a diciembre 31 del año 2025, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

1.3.1 VARIACIONES MATERIALES EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y EN LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO TRIMESTRE REPORTADO PARA EL EJERCICIO ANTERIOR

Para entender la situación financiera de la Universalidad, es importante considerar que, desde el punto de vista financiero, el activo está conformado por los Créditos titularizados y el pasivo por los Títulos de la Emisión y el derecho residual, con la precisión de que este último se paga a sus titulares una vez pagados todos los Títulos emitidos.

De acuerdo con el Proceso de Titularización, la Universalidad no adquiere Créditos nuevos durante su vigencia, lo que explica que el activo disminuya al 30 de junio de 2026 frente al 31 de diciembre de 2025 conforme a la amortización de los Créditos. A junio 30 de 2026, frente a diciembre del año 2025, el activo presentó disminución del 12% siendo un comportamiento normal y esperado por los pagos de los Créditos. La variación descrita refleja un comportamiento esperado de los recaudos de la cartera permitiendo realizar la cobertura de los gastos asociados al Proceso de Titularización y el pago de los Títulos.

Ahora bien, el pasivo de la Emisión conformada por los Títulos en circulación y en poder de los inversionistas, ha disminuido su saldo proporcionalmente a la liquidez generada por el comportamiento del recaudo de la cartera titularizada. De igual manera y dada la suficiencia del activo ha aumentado el valor del derecho residual en un 10% al cierre del segundo trimestre de 2026 al compararlo con diciembre 31 de 2025, lo cual es normal en la medida que avanza el Proceso de Titularización.

En el estado de resultados los ingresos se componen principalmente de los flujos recaudados de los intereses de los Créditos titularizados y los gastos se explican por los egresos asociados al Proceso de Titularización. Las variaciones presentadas al corte del 30 de junio de 2026 corresponden al comportamiento esperado de la estructura de la Universalidad. Con base en lo anterior, se puede afirmar que la situación financiera de la Universalidad desde su emisión y al cierre del segundo trimestre de 2026 no ha evidenciado variaciones materiales, con lo que se cumple adecuadamente la finalidad del vehículo.

1.3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DEL RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTA LA UNIVERSALIDAD.

El Flujo Recaudado de la Universalidad ha sido invertido en encargos fiduciarios y depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva riesgos de mercado para la Universalidad. El Flujo Recaudado es utilizado mensualmente en su totalidad en el pago de las obligaciones de gastos y Títulos.

A continuación, se relaciona la posición en Inversiones Temporales, junto con la duración de la misma.

Tabla 2. Posición Inversiones Temporales

Emisión	Posición en Millones	Duración
TIPS Pesos N-12	$ 693	0.03

SEGUNDA PARTE – INFORMACIÓN ADICIONAL

2.1 VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

En este punto, es importante mencionar que no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a riesgos como riesgo de crédito, riesgo de prepago, riesgo de liquidez, riesgo sistémico o riesgo de muerte de los deudores, que pudieran afectar el pago de los Títulos. Por otra parte, el comportamiento de la Universalidad en el segundo trimestre de 2026 fue positivo y las coberturas vigentes de los Títulos aumentaron, lo cual permite conocer la capacidad de la fuente de pago de los Títulos. A continuación, las coberturas vigentes durante el trimestre:

Tabla 3: Descripción Cobertura Universalidad

	TIPS PESOS N-12 B-1 2030	TIPS PESOS N-12 B-2 2031
Cobertura Inicial	102.56%	100.00%
Cobertura Dic 2025	442.60%	179.20%
Cobertura Jun 2026	637.11%	195.39%

Finalmente, durante el segundo trimestre de 2026, no se identificaron nuevos riesgos que pudieran afectar de manera material a la Universalidad o a los Títulos.

2.2 PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS

Ni la Universalidad TIPS PESOS N-12, ni la política de inversión de sus excedentes de liquidez fueron estructurados como una Emisión ASG. Por lo tanto, no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el sub numeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021 (Emisores Grupo B). Adicionalmente, en el segundo trimestre de 2026 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, lo anterior, la Titularizadora como administrador maestro de la Universalidad está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, por lo que considera oportuno comentar algunos avances que considera relevantes en los temas de sostenibilidad.

• **Reconocimiento a la emisión TIPS Sociales UVR U-7:** La emisión TIPS Sociales UVR U-7 recibió el reconocimiento internacional "Asset-backed Sustainability Bond of the Year", otorgado por Environmental Finance. Este premio destaca la innovación y el liderazgo de la Titularizadora Colombiana en la estructuración de instrumentos financieros sostenibles respaldados por activos, y constituye un reconocimiento a las buenas prácticas implementadas para promover el financiamiento con impacto social a través del mercado de capitales.

• **Consultoría temas materiales:** Finalizó la consultoría desarrollada en el marco del programa Consultandes, cuyo objetivo fue fortalecer la estrategia de sostenibilidad de la Titularizadora y avanzar en el desarrollo del análisis de doble materialidad institucional. Como resultado, se analizaron en profundidad dos temas bajo el enfoque de doble materialidad, incorporando tanto la dimensión de impacto como la financiera. Adicionalmente, se definió una hoja de ruta que establece las actividades y etapas necesarias para completar

el análisis integral de doble materialidad y fortalecer su incorporación en la estrategia de sostenibilidad de la organización.

• **Indicadores e Informe de sostenibilidad 2025:** Se realizó la actualización de los indicadores de la estrategia de sostenibilidad, consolidando los resultados alcanzados durante la vigencia. Con base en esta información, se elaboró y publicó el Informe de Sostenibilidad 2025, el cual presenta los principales avances, indicadores y resultados de la gestión en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), fortaleciendo la transparencia y la rendición de cuentas de la organización.

• **Informe de avances ASG a la Junta Directiva:** Se presentó a la Junta Directiva un informe detallado sobre los principales avances en la implementación de la estrategia de sostenibilidad de la Titularizadora. La presentación incluyó el estado de las iniciativas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), los resultados alcanzados en materia de gestión de riesgos de sostenibilidad, medición de huella de carbono, inversión responsable, análisis de doble materialidad, cumplimiento de requerimientos regulatorios y de reportería, así como el plan de trabajo para el segundo semestre de 2026, reforzando el seguimiento y la supervisión de estos temas por parte del máximo órgano de gobierno.

• **Capacitación:** Se realizó una capacitación dirigida a todos los colaboradores de la compañía sobre manejo adecuado de residuos y uso eficiente del agua y la energía, con el propósito de fortalecer la cultura ambiental, promover el uso responsable de los recursos y fomentar la adopción de buenas prácticas ambientales en el desarrollo de las actividades diarias.

• **Programa "Piensa Verde":** Se continuó impulsando esta iniciativa dirigida a fomentar entre los colaboradores prácticas sostenibles en el entorno laboral. Este programa promueve acciones relacionadas con el reciclaje, el uso eficiente del agua, la reducción en el consumo de implementos de oficina y el uso consciente del papel y las impresiones, contribuyendo así a una cultura organizacional más responsable con el medio ambiente.

Con estas acciones la Titularizadora reitera su compromiso con el desarrollo e implementación se su estrategia de sostenibilidad.

ANEXOS

ANEXO N° 1.
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES DE LA UNIVERSALIDAD
AL 30 DE JUNIO DE 2026

Universalidad TIPS Pesos N12
Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.- Hitos

Estados Financieros Condensados de Periodo Intermedio al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 y por el Periodo de tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2026 y 2025 e Informe del Revisor Fiscal

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 nro. 78-31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

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

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

A los miembros de la Junta Directiva de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS y al Representante Legal
de los tenedores de títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N12:

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Universalidad TIPS Pesos N12 al 30 de junio del 2026, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y seis meses terminados en dicha fecha y flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

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

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Universalidad TIPS Pesos N12 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 terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/co para obtener más información.

30/06/2026
Deloitte.
Titularizadora Colombiana S.A. Hitos

Colombia para estados financieros condensados e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Otros Asuntos

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

JOHN JAIME MORA HURTADO

Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO
Date: 2026.08.12 20:53:06 -05'00'

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

12 de agosto de 2026.

30/06/2026
Deloitte
Titularizadora Colombiana S.A. Hitos

UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Efectivo y equivalentes del efectivo		$ 693.462	$ 886.589
Cartera de créditos a valor razonable con ajuste a resultados	5	28.436.307	32.245.963
Total de activos		$ 29.129.769	$ 33.132.552
PASIVOS			
Cuentas por pagar		136.610	156.868
Títulos de inversión en circulación a valor razonable	6	15.198.361	20.393.101
Total pasivos excluyendo pasivos a favor de tenedores de derechos residuales		$ 15.334.971	$ 20.549.969
Derecho residual		13.794.798	12.582.583
Total de pasivos		$ 29.129.769	$ 33.132.552

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

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

Ricardo Molano León
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Fecha: 2026.08.12 23:24:38 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO Date: 2026.08.12 20:53:22 -05'00'

John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS
(ver mi informe adjunto)

UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO
POR EL PERIODO DE TRES Y SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y 2025

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	PERIODO DE TRES MESES TERMINADO 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 DE OPERACIÓN					
Ingresos por intereses	7	$ 854.742	$ 1.158.586	$ 1.824.500	$ 2.529.425
Gasto neto por valoración de los activos y pasivos de la Universalidad		(453.055)	(431.636)	(906.382)	(969.287)
Ingresos por rendimientos financieros		19.640	26.135	39.349	53.815
Gasto neto en venta de bienes recibidos en pago		-	1.339	-	(921)
Total ingresos		**$ 421.327**	**$ 754.424**	**$ 957.467**	**$ 1.613.032**
GASTOS DE OPERACIÓN:					
Gasto de intereses de títulos de inversión en circulación	7	411.606	745.295	890.187	1.590.678
Otros gastos		9.721	9.129	67.280	22.354
Total gastos		**$ 421.327**	**$ 754.424**	**$ 957.467**	**$ 1.613.032**
RESULTADO NETO		**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Fecha: 2026.08.13 08:06:28 -05'00'

Ricardo Molano León
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Fecha: 2026.08.12 23:25:08 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO Date: 2026.08.12 20:53:46 -05'00'

John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS
(ver mi informe adjunto)

UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO
POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS 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 OPERACIÓN		
Recaudo de cartera de créditos	$ 6.974.572	$ 10.524.794
Venta de bienes recibidos en dación en pago	-	(921)
Pago de pasivos financieros	(7.206.887)	(10.776.111)
Ingresos por rendimientos financieros	39.188	53.672
Efectivo neto usado en las actividades de operación	$ (193.127)	$ (198.566)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	(193.127)	(198.566)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	886.589	1.277.706
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	$ 693.462	$ 1.079.140

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. Fecha: 2026.08.13 08:06:54 -05'00'

Ricardo Molano León
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO Fecha: 2026.08.12 23:25:30 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo
Contador Público
Tarjeta profesional No. 91802-T

JOHN JAIME MORA HURTADO Digitally signed by JOHN JAIME MORA HURTADO Date: 2026.08.12 20:54:00 -05'00'

John Jaime Mora Hurtado
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche SAS
(ver mi informe adjunto)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA:

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores en la ciudad de Bogotá D.C., creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad Titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

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

La constitución de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 fue realizada el 14 de septiembre de 2016, mediante la separación patrimonial de los créditos, los derechos sobre los seguros a través de los cuales se protege la vida de los deudores y el monto de las obligaciones sobre los cuales recaen las garantías, que fueron adquiridos al Banco Davivienda S.A. y al Banco Caja Social S.A.

Los mecanismos de cobertura de la UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 son: Subordinación de la emisión, mecanismo de cobertura parcial Titularizadora Colombiana, el cual consiste en la obligación de desembolsar los recursos necesarios en los casos en que se establezca la existencia de un defecto del flujo recaudado, ajuste de balance de capital requerido, exceso de margen, causales de suspensión de pagos y mecanismo de reducción de tasa. La emisión, cuenta con representación legal de tenedores de Títulos por parte de Itaú Fiduciaria Colombia S.A.

La UNIVERSALIDAD TIPS PESOS N-12 tiene una vigencia de 15 años a partir de la fecha de emisión.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Normas Contables Aplicadas

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

2.2 Bases de preparación

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad

de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

2.3 Presentación de los estados financieros intermedios condensados

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

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

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

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

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

3.1 Efectivo y equivalente al efectivo

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

3.2. Instrumentos financieros

a) *Definición* - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un instrumento de patrimonio, 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 Universalidad 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 Universalidad.

La Titularizadora colombiana ha evaluado si los pasivos financieros emitidos en el proceso de titularización corresponden a pasivos o a instrumentos de patrimonio de acuerdo con la NIC 32 y ha llegado a la conclusión que tanto los pasivos financieros emitidos como los derechos residuales resultantes en el proceso de Titularización son pasivos financieros de acuerdo con la norma citada.

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* - Los activos y pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cambios en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.

d) *Estimación del valor razonable de activos financieros* - De acuerdo con la NIIF 13 "Medición del valor razonable", el valor razonable es el precio que sería recibido por la venta de un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Con base en lo anterior, las valoraciones a valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Universalidad se efectúan de la siguiente manera:

- Para inversiones de alta liquidez se utiliza el precio suministrado por un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera.

- El valor razonable de la cartera de créditos y de los pasivos financieros que no se cotizan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. La Titularizadora utiliza una variedad de métodos y asume supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de reporte. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones recientes comparables y en iguales condiciones, referencia a otros instrumentos que son sustancialmente iguales, análisis de flujos de caja descontados y otras técnicas de valoración comúnmente empleadas por los participantes del mercado, haciendo máximo uso de los datos del mercado.

e) *Baja de activos y pasivos financieros* - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera de la Universalidad únicamente cuando los derechos de la Universalidad sobre los flujos de caja remanente en el activo se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido a terceras partes.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del Estado de Situación Financiera cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se liquida la Universalidad y ya no existen fondos disponibles para su cancelación de acuerdo con la prelación de pagos establecidos en el reglamento de la Universalidad.

3.3. Causación de gastos

Las cuentas por pagar por concepto de gastos se determinan por su valor razonable calculado como el valor presente de los gastos futuros que se realizarán en el proceso de administración de la Universalidad.

3.4. Derechos Residuales

De acuerdo con el reglamento, si los resultados acumulados de la Universalidad son excedentes, se registran en el balance como un pasivo a favor de los tenedores de los derechos residuales asignados en el reglamento. Si, por el contrario, los resultados acumulados son de déficit, se considerarán como un menor valor de los pasivos financieros que tiene el menor grado de prelación de pagos de acuerdo con el reglamento de la Universalidad.

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

4.1. Estimaciones de Valor razonable

Algunos de los activos (cartera titularizada) y pasivos (Títulos Senior, Subordinados y Residuales) de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Titularizadora ha establecido al comité ALCO conformado por el Presidente, Secretario General, el Director de Inversiones, Director de Operaciones y el Director de Estructuración y Riesgo, para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. Los títulos seniors y subordinados son valorados con base en técnicas de valoración de descuento de flujos, tal como se resume más adelante.

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 Universalidad. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgo de liquidez y riesgos de contraparte.

La jerarquía del valor razonable clasifica en los siguientes niveles los datos de entrada de técnicas de valoración para medir el valor razonable:

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

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

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad 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. Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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.

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos medidos a valor razonable, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:

Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnica(s) de valuación e indicador(es) clave(s)	Principales supuestos utilizados
1) Cartera	Nivel 3	La proyección de los flujos de Cartera de las Universalidades es basada en la metodología de proyección de Flujos de Caja desarrollada por "The Bond Market Association" y posteriormente descontados según técnica de descuentos de flujos "Discount rate adjustment technique"	Para la proyección de los flujos se consideran las condiciones contractuales de la cartera, factores de Default y prepagos, e indicadores de recuperación de activos (BRP). Posteriormente son descontados los flujos así: Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado. Márgenes o Z-Spread por riesgo. Lo anterior de conformidad con la Proyección para la valoración efectuada a través de los títulos senior, subordinados y del Residual.
2) Pasivos - Títulos Senior	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenarios de valoración).	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor de precios autorizado. Márgenes: Se utilizan los publicados por el Proveedor de Precios.
3) Pasivos - Títulos Subordinados	Nivel 2	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (márgenes, cuando están disponibles, en caso contrario se utiliza un z-spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado. Márgenes: Se utilizan los márgenes publicados por el Proveedor de Precios, y cuando no están disponibles se utiliza un Z-Spread, que considera los siguientes supuestos: - Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera. - Percentil máximo que soporta cada calificación. - La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base. - Tablas de aplicación del Z-spread según la calificación del riesgo del instrumento otorgada por una calificadora de riesgo.

Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnica(s) de valuación e indicador(es) clave(s)	Principales supuestos utilizados
4) Pasivo - Residual	Nivel 3	Discount rate adjustment technique: Esta técnica utiliza una tasa de descuento ajustada por el riesgo (z- spread) y flujos de efectivo más probables, ajustados por el riesgo (escenario de valoración).	Curva libre de riesgo: Corresponde a la Curva Cero Cupón CEC o CECUVR, suministrada por un Proveedor Autorizado. Ajuste Z-Spread por riesgo: Este ajuste se da partiendo de los siguientes supuestos: • Función de distribución de probabilidad de riesgo de cartera. • Percentil máximo que soporta cada calificación. • La distribución y el estrés máximo definidos en múltiplos de la curva de default base. Tabla de aplicación del Z-spread según la calificación de riesgo: Con base en las calificaciones de los títulos otorgada por la calificadora de riesgo, se descuentan los flujos al promedio de las tasas del rango de calificaciones por debajo del título más subordinado hasta la calificación B, en todo caso por encima de la Calificación B.

Según lo establecido en el tratamiento bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Universalidades deberán determinar su valor residual a través de la técnica denominada Activos Netos (Net Assets), para lo cual sus activos y pasivos financieros deberán medirse a valor razonable a través de resultados.

Por otro lado, el modelo de proyección de cada emisión tiene en cuenta los Mecanismos de cobertura definidos, la cascada de pagos y en general las características de los títulos definidas en los Reglamentos de las emisiones (Cláusulas de Suspensión de Pagos, reglas de pago de intereses y capital de los títulos, Porcentaje de Liquidación Anticipada, Mecanismos de Reducción de Tasa, Tasa de estructuración, entre otros).

Asignación de Gastos a la Valoración del Activo / Pasivo:

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para la asignación de los gastos a los Activos o Pasivos, se tuvo en cuenta si dichos gastos estaban relacionados / generados con la administración de cada uno de ellos. A partir de esto se obtiene la siguiente distribución:

Concepto	Causalidad
Comisión de Administradores Cartera	Activo
Comisión Disponibilidad TC- IFC	Pasivo
Comisión Deceval	Pasivo
Comisión Administración	Activo
Intereses Causados no Pagados	Activo
Intereses de Fondeo	Activo
Gastos Iniciales	Pasivo
Intereses Fondeo Gastos Iniciales	Pasivo
Prima de Éxito	Pasivo
Comisión Estructuración	Pasivo
Calificadora	Pasivo
Representante Legal De Tenedores	Pasivo
BVC	Pasivo
Auditoría	Activo

5. CARTERA DE CRÉDITOS A VALOR RAZONABLE CON AJUSTE A RESULTADOS

En términos generales, el comportamiento de la cartera ha estado estable y se ha venido recaudando en condiciones normales, manteniendo la calidad de la cartera.

En general, las tasas de interés de los créditos del portafolio titularizado no han tenido variaciones por cuenta de las fluctuaciones en las tasas de interés de intervención del Banco de la República. Lo anterior, debido a que dichas obligaciones crediticias fueron originadas con una tasa nominal fija para toda la vida del crédito. En ese sentido, los ingresos de la universalidad no reflejan ninguna afectación por el cambio en las condiciones de mercado señaladas.

El comportamiento de la mora de los créditos titularizados mostró un resultado favorable durante el segundo trimestre de 2026. Así las cosas, es de esperar que los recaudos de la cartera titularizada se mantengan en los niveles que permita continuar cumpliendo con las obligaciones del vehículo.

A continuación se presenta el detalle de la cartera de créditos a valor razonable:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Cartera de créditos y operaciones de leasing	$ 33.453.697	$ 37.885.033
Intereses de cartera	1.729.488	1.906.708
Valoración activo subyacente	(6.746.878)	(7.545.778)
Total cartera de créditos a valor razonable	**$ 28.436.307**	**$ 32.245.963**

Los saldos de cartera de la universalidad disminuyeron debido al recaudo de la misma, pasando de $37.885.033 en diciembre de 2025 a $33.453.697 en junio de 2026. Esta variación está relacionada con el comportamiento esperado de los recaudos y han permitido la cobertura de los gastos asociados. Para el cierre del segundo trimestre, el nivel de recaudo se encuentra en los niveles normales.

6. TÍTULOS DE INVERSIÓN EN CIRCULACIÓN A VALOR RAZONABLE

En el comportamiento y desempeño de los Títulos provenientes del Proceso de Titularización debe tenerse en cuenta las características y naturaleza de los instrumentos. En este sentido, los Títulos TIPS tienden a ser menos especulativos y, por lo general, son inversiones que se compran y se mantienen hasta el vencimiento. Las características faciales de los Títulos facilitan esta estrategia, ya que los valores por lo general no son bullet (con amortización al vencimiento) sino que tienen amortización mensual (replicando las características de la cartera de créditos hipotecarios del activo subyacente) e incluso tienen la posibilidad de ser prepagados, recibiendo los Inversionistas un mayor flujo en las fechas de pago. En consecuencia, los inversionistas reciben flujos periódicos que amortizan su inversión y disminuyen la necesidad de liquidez a través de ventas en el mercado secundario en los sistemas de negociación en donde transan. Los valores van disminuyendo su saldo periódicamente, con lo cual el final de los Títulos normalmente se anticipa a la fecha facial de vencimiento y los inversionistas tienen una liquidez periódica mediante estos flujos.

La Titularizadora mantiene un sistema de administración de liquidez para las Universalidades que incluye un sistema de monitoreo sobre el recaudo de cada emisión, que permite a la entidad establecer necesidades de liquidez con la anticipación necesaria para su implementación. Para los títulos emitidos en la serie A se mitiga con la garantía de liquidez otorgada por la Sociedad Titularizadora, y que es del 1% del saldo del capital total de estos títulos.

Los niveles de recaudo de la Universalidad durante el trimestre actual, no indican que vayan a ser utilizados los mecanismos de liquidez actuales en las Universalidades, ni suponen la implementación de nuevos mecanismos.

A continuación se presenta el detalle de los títulos de Inversión en circulación a valor razonable:

	30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Títulos en circulación	$ 14.979.219	$ 20.174.846
Valoración títulos proceso de titularización	219.142	218.255
Total títulos de Inv. circulación a valor razonable	**$ 15.198.361**	**$ 20.393.101**

La calificadora de riesgos presentó la calificación de la emisión, en el mes de marzo de 2026 y asignó la calificación "AAA" para los títulos B1 y "AA+" para los títulos B2. Los títulos A ya se encontraban pagados en su totalidad. (PIF; paid in full)

7. INGRESOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Los ingresos operacionales de la Universalidad se refieren principalmente a los intereses causados de la cartera de créditos. Al cierre de este trimestre, los ingresos operacionales presentan una disminución frente al mismo período del año anterior, lo cual obedece a la disminución de los saldos de cartera producto del recaudo, que originan un menor valor en la causación de intereses.

A continuación se presenta el detalle de los ingresos y gastos operacionales para el segundo trimestre del año 2026.

	Periodo de tres meses terminado el		Periodo de seis meses terminado el	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Ingresos por Intereses	854.742	1.158.586	1.824.500	2.529.425
Total ingresos por intereses de cartera	**$ 854.742**	**$ 1.158.586**	**$ 1.824.500**	**$ 2.529.425**

Debido a que dichas obligaciones fueron originadas con una tasa nominal fija, durante toda la vida del crédito, los ingresos de la universalidad no reflejan afectaciones significativas producto de las variaciones en las tasas de interés.

Así mismo, los gastos operacionales corresponden a los intereses causados sobre los títulos de inversión en circulación.

A continuación se presenta el detalle de los gastos operacionales:

	Periodo de tres meses terminado 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
Gastos por Intereses	411.606	745.295	890.187	1.590.678
Total gastos por intereses de títulos	**$ 411.606**	**$ 745.295**	**$ 890.187**	**$1.590.678**

Frente al cierre del 30 de junio de 2026 este gasto igualmente presenta un menor valor respecto del mismo periodo del año anterior, producto de la disminución que ha sufrido el pasivo en el mismo periodo por los pagos en condiciones normales que ha venido realizando la universalidad.

8 . EVENTOS SUBSECUENTES O POSTERIORES AL PERIODO 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 condensados de periodos intermedios, que deban ser reconocidos o revelados en estos estados financieros condensados de periodos intermedios al 30 de junio de 2026.

9. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Universalidad TIPS PESOS N-12
Administrada por Titularizadora Colombiana S.A.-Hitos
Estados Financieros
Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
Certificación a los Estados Financieros

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

- Los activos y pasivos de la Universalidad existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.

- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la Universalidad en la fecha de corte.

- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.

- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Firmado digitalmente por TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
Fecha: 2026.08.13 08:07:17 -05'00'

Ricardo Molano León
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Firmado digitalmente por HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO
Fecha: 2026.08.12 23:26:05 -05'00'

Hernan Mauricio Cardona Rozo
Contador Público
T.P. 91802-T