



INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CORTE JUNIO 2026

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

14 DE AGOSTO DE 2026

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A.

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

La Titularizadora Colombiana S.A. (en adelante la “Titularizadora” o la “Compañía”) es una sociedad anónima que tiene por objeto la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, incluyendo estructurar, asesorar y obrar como administrador de procesos de titularización de estos activos, además de emitir valores y colocarlos mediante oferta pública o privada.

Alcance

La Titularizadora ha preparado el presente Informe Periódico Trimestral con corte 30 de junio de 2026 con el fin de informar los resultados de la operación y la situación financiera de la Compañía, así como brindar información adicional relacionada con las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesta la Titularizadora y los cambios materiales en las prácticas, procesos, políticas e indicadores implementados por la Compañía en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo durante el periodo sujeto a reporte.

En este sentido, el presente Informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el numeral 8.4.1. del Anexo 1 “Información periódica de los emisores” del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 006 de 2025) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (en adelante también “SFC”), alusivo al contenido mínimo del Informe Periódico Trimestral para los Emisores Grupo A, y en el numeral 6 del Anexo 2 “Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos” del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica.

Descripción de las Emisiones

[Cartera Hipotecaria. TIPS - TIS - TECH](#)

Dentro de los principales títulos respaldados por cartera hipotecaria se encuentran los TIPS, los TIS y los TECH. Los TIPS son títulos respaldados por cartera hipotecaria y en algunos casos con contratos de leasing habitacional que pueden ser denominados en pesos o en Unidades de Valor Real (UVR), con plazos que oscilan entre 5 y 15 años y cuyos activos subyacentes son originados por entidades vigiladas por la superintendencia financiera. Generalmente, los

títulos Senior cuentan con una calificación crediticia de triple A (AAA) y son transados en la Bolsa de Valores de Colombia.

En el caso de los TIS corresponden a títulos respaldados por cartera hipotecaria denominada en pesos, emitidos a tasa fija y con un plazo de 10 años. La cartera que respalda estas emisiones es originada por entidades no bancarias vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las emisiones se estructuran con calificaciones de grado de inversión para su posterior negociación en la Bolsa de Valores de Colombia con una calificación crediticia inicial de los títulos senior de doble A más (AA+). Por su parte, los TECH corresponden a títulos respaldados por cartera hipotecaria improductiva, es decir, aquella que presenta una mora superior a 120 días y que fueron originados por entidades bancarias. En este caso, el rendimiento de los títulos se deriva de los flujos generados por la recuperación de los activos subyacentes, a través de mecanismos como remates, bienes recibidos en pago y reestructuraciones.

TIN Títulos Inmobiliarios

TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista hacer parte de un grupo de inversionistas de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel. El inversionista TIN tendrá derecho a percibir ingresos por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proviene de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles. Algunas ventajas y beneficios para el inversionista son: Inversión en inmuebles estabilizados, distribución de rendimientos con periodicidad mensual, rentabilidad estable y atractiva acorde al riesgo moderado – conservador, equipo independiente de expertos con amplia trayectoria y sólido gobierno corporativo y respaldo institucional.

Cartera de Vehículos TIV

Títulos respaldados por créditos de vehículos clasificados como créditos de consumo, otorgados a personas naturales por originadores bancarios y no bancarios. Las emisiones tienen un plazo de 10 años. Los estándares de originación y administración exigidos por el proceso de administración maestra garantizan la gestión óptima de los portafolios de créditos y el buen desempeño de las emisiones. Generalmente los títulos Senior, tienen una calificación de triple A (AAA).

A continuación, se presenta el cuadro que resume las emisiones vigentes de la Compañía con corte 30 de junio de 2026, además de su clase, sistema de negociación, monto de la emisión y monto colocado. Cabe resaltar que ninguna de las emisiones presenta un saldo pendiente por colocar.

Cuadro [1]. Emisiones Vigentes de la Titularizadora

Emisión	Clase de Valor	Sistema de Negociación	Monto de la Emisión	Monto Colocado
Tips U-1	Hipotecario UVR	BVC	1.937.915.000	1.937.915.000
Tips U-2	Hipotecario UVR	BVC	1.086.902.000	1.086.902.000
Tips U-3	Hipotecario UVR	BVC	1.949.729.500	1.949.729.500
Tips U-4	Hipotecario UVR	BVC	1.322.232.500	1.322.232.500
Tips U-5	Hipotecario UVR	BVC	843.555.000	843.555.000
Tips U-6	Hipotecario UVR	BVC	123.053.000	123.053.000
Tips U-7	Hipotecario UVR	BVC	271.943.000	271.943.000
Pesos N-9	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 502.675.400.000	\$ 502.675.400.000
Pesos N-11	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 374.443.900.000	\$ 374.443.900.000
Pesos N-12	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 412.553.800.000	\$ 412.553.800.000
Pesos N-13	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 353.016.500.000	\$ 353.016.500.000
Pesos N-14	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 422.926.000.000	\$ 422.926.000.000
Pesos N-15	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 455.658.000.000	\$ 455.658.000.000
Pesos N-16	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 385.473.800.000	\$ 385.473.800.000
Pesos N-17	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.427.000.000	\$ 315.427.000.000
Pesos N-18	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 360.570.000.000	\$ 360.570.000.000
Pesos N-19	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 406.999.600.000	\$ 406.999.600.000
Pesos N-20	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 457.199.400.000	\$ 457.199.400.000
Pesos N-21	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 326.404.400.000	\$ 326.404.400.000
Pesos N-22	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 315.000.000.000	\$ 315.000.000.000
Pesos N-23	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 200.880.200.000	\$ 200.880.200.000
Pesos N-24	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 318.135.100.000	\$ 318.135.100.000
Pesos N-25	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 64.000.000.000	\$ 64.000.000.000
Pesos H-1	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 46.149.600.000	\$ 46.149.600.000
Pesos H-2	Hipotecario Pesos	BVC	\$ 47.604.700.000	\$ 47.604.700.000
TIV V-4	Vehículos	BVC	\$ 75.200.000.000	\$ 75.200.000.000
TIV V-5	Vehículos	BVC	\$ 63.291.000.000	\$ 63.291.000.000
TIV V-6	Vehículos	BVC	\$ 169.013.900.000	\$ 169.013.900.000
TIV V-7	Vehículos	BVC	\$ 130.000.000.000	\$ 130.000.000.000
TIV V-8	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIV V-9	Vehículos	BVC	\$ 125.000.000.000	\$ 125.000.000.000
TIV V-10	Vehículos	BVC	\$ 100.000.000.000	\$ 100.000.000.000
TIV V-11	Vehículos	BVC	\$ 200.000.000.000	\$ 200.000.000.000
TIV V-12	Vehículos	BVC	\$ 150.000.000.000	\$ 150.000.000.000
TIV V-13	Vehículos	BVC	\$ 150.000.000.000	\$ 150.000.000.000
TIV V-14	Vehículos	BVC	\$ 150.000.000.000	\$ 150.000.000.000
TIV V-15	Vehículos	BVC	\$ 200.000.000.000	\$ 200.000.000.000
TIV V-16	Vehículos	BVC	\$ 200.000.000.000	\$ 200.000.000.000
TIN	Inmobiliario	BVC	\$ 263.025.000.000	\$ 263.025.000.000

Fuente: Elaboración Titularizadora

TABLA DE CONTENIDO

Datos Básicos del Emisor	2
Descripción de las Emisiones	2
Glosario	6
Primera Parte – Situación Financiera	7
Estados Financieros Trimestrales	7
I. Cambios Materiales en los Estados Financieros	7
II. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales	7
IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado	11
Segunda Parte – Información Adicional	12
I. Variaciones Materiales y Gestión de Riesgos diferentes al Riesgo de Mercado	12
II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo	17
ANEXO No. 1	18
ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE JUNIO DE 2026	18

Glosario

Término	Definición
ASG	Son los factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
Estados Financieros Intermedios Condensados	Contienen como mínimo, cada uno de los grandes grupos de partidas y subtotales que fueron incluidos en los estados financieros anuales más recientes, así como, las notas explicativas seleccionadas que se exigen en las Normas Internacionales de Contabilidad.
Informe o Informe Periódico	Se trata del presente Informe Periódico Trimestral.
IRL	Es el Indicador de Riesgo de Liquidez.
NIC 34	Hace referencia a Norma Internacional de Contabilidad 34 Información Financiera Intermedia. El objetivo de esta Norma es establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia.
ROE	Hace referencia al retorno sobre el capital, por sus siglas en inglés <i>Return On Equity</i> .
Riesgo de Liquidez	Hace referencia a la capacidad de la Titularizadora para responder por sus obligaciones financieras considerando un corto horizonte de tiempo.
Riesgo de Mercado y Tesorería	Hace referencia a los riesgos asociados a los cambios en los mercados y al capital.
VaR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado, pero en su traducción al inglés <i>Value At Risk</i> . Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VeR</i> .
VeR	Hace referencia al Valor en Riesgo de Mercado. Puede usarse indistintamente con la sigla <i>VaR</i> .
Warehousing	Hace referencia a las compras anticipadas de cartera para el almacenamiento de un conjunto de activos con el propósito de titularizarlos con posterioridad.

Primera Parte – Situación Financiera

Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales individuales de la Titularizadora se presentan de acuerdo con los requerimientos de información y revelación de la **NIC 34 – Información Financiera Intermedia**, esto comprende un estado de situación financiera al corte 30 de junio de 2026 comparado con 31 de diciembre del 2025, un estado de resultados que comprende el período de tres y seis meses entre el 1° de abril y 30 de junio, y entre el 1° de enero y 30 de junio de 2026 comparado con los mismos períodos del año 2025, un estado de cambios en el patrimonio entre el 1° de enero y 30 de junio de 2026 comparado con el mismo periodo de 2025, y un flujo de efectivo por el periodo de 6 meses entre el 1° de enero y 30 de junio de 2026, comparado con el mismo periodo de 2025.

De conformidad con lo anterior, los estados financieros de período intermedio con corte al 30 de junio de 2026 dictaminados por Deloitte & Touche S.A.S., Revisor Fiscal de la Titularizadora, hacen parte del **Anexo No. 1** del presente Informe.

I. Cambios Materiales en los Estados Financieros

Desde la fecha de corte de la información financiera (30 de junio de 2026) y la fecha de transmisión del presente Informe, no se presentaron cambios materiales o hechos relevantes en la Titularizadora que afectaran los resultados o el estado de situación financiera de la misma.

II. Análisis sobre los resultados de la operación y la situación financiera en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre el estado de resultados del segundo trimestre del año 2026 comparados con el mismo periodo del año 2025 y el estado de situación financiera al corte 30 de junio de 2026 comparado al 31 de diciembre del año 2025, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 34 – Información Financiera Intermedia.

a.) Variaciones materiales en la situación financiera en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

Los Estados Financieros Intermedios Condensados se han preparado de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia”, y los mismos no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros de la Titularizadora al 31 de diciembre de

2025 que se prepararon de conformidad con normas de información financiera aceptadas en Colombia – NIIF.

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros anuales de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2025 se siguen aplicando en estos Estados Financieros Intermedios Condensados al corte del 30 de junio de 2026.

Para los períodos comparativos presentados en este Informe, no se presentaron cambios materiales que impactaran el estado de resultado o el estado de situación financiera. A continuación, se presentan las principales cifras del estado de situación financiera y del estado de resultados comparativo con el período requerido por la citada norma internacional:

ACTIVOS		PASIVOS	
\$169.701	Junio de 2026	\$9.429	Junio de 2026
\$172.569	Diciembre de 2025	\$8.300	Diciembre de 2025
-1,66%	Variación	+13,61%	Variación
(Cifras en millones de pesos colombianos)		(Cifras en millones de pesos colombianos)	

Con corte al 30 de junio de 2026, los activos totales de la Titularizadora son de \$169.701 millones con una disminución del -1.66% con relación al cierre del 31 de diciembre del 2025.

El activo está conformado principalmente por activos financieros de inversión por \$ 101.273 (59,7%), propiedades de inversión con un 15% equivalente a \$26.080 y deudores comerciales por \$27.235 (16%).

Las principales variaciones de las cuentas al cierre del 30 de junio de 2026 con respecto al cierre del año 2025 obedecen a lo siguiente: Se observa un incremento del 57% en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar equivalente a \$9.842, derivado del incremento en comisiones de estructuración, administración y financiaciones de gastos

El pasivo de la Titularizadora con corte al 30 de junio de 2026 está constituido principalmente por pasivo por impuesto diferido (\$3.532), cuentas por pagar (\$2.382) Y pasivo por impuestos corrientes (\$1.892).

iniciales obtenidas en el periodo finalizado en junio de 2026 dado que se realizaron 3 emisiones durante el semestre por \$600 mil millones. Por su parte, los Activos Financieros de Inversión se disminuyeron en un 3%, al igual que se presentó una disminución en el efectivo y equivalentes de efectivo del 64% por \$9.500, de acuerdo con la estrategia de inversión y desinversión de la Compañía enmarcada en la compra y venta de títulos para el portafolio y para el financiamiento de gastos iniciales de las emisiones realizadas durante el semestre.

PATRIMONIO	
\$160.272	Junio de 2026
\$164.269	Diciembre de 2025
-2,43%	Variación

(Cifras en millones de pesos colombianos)

El patrimonio de la Titularizadora presentó una disminución neta de 2,43% al 30 de junio de 2026 con respecto a diciembre del 2025, debido a la distribución de utilidades correspondientes al año 2025. Las utilidades acumuladas a junio de 2026 ascendieron a \$6.706 millones.

Una vez expuestas las cifras anteriores, se puede establecer que no existen variaciones materiales. Sin embargo, un mayor detalle de las variaciones de los principales rubros se encuentra en las notas de los Estados Financieros Intermedios condensados para el trimestre con corte al 30 de junio de 2026 que forman parte integral del presente Informe como **Anexo No. 1**.

b.) Variaciones materiales en los resultados de las operaciones en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior

ESTADOS DE RESULTADOS

Al cierre de junio de 2026 los ingresos operacionales provienen principalmente de las comisiones de estructuración, administración y garantía por \$13.006 que equivalen al 51%; ingresos por la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones, por \$5.103 equivalente al 20% del total de los ingresos de la Compañía, los ingresos derivados de la operación de *Warehousing* representaban el 13% y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión que representan el 4%. Para el mismo período del año 2025, la valoración a precios de mercado del portafolio de inversiones equivalía al 27% del total de los ingresos de la Compañía, los ingresos derivados de la operación de *Warehousing* representaban el 21%, las comisiones de estructuración, administración y garantía el 38%; y los arrendamientos de las propiedades clasificadas como de inversión y disponibles para la venta el 4%. El aumento de los ingresos en un 10% por \$2.417 se dio principalmente por un incremento en los ingresos por las comisiones de estructuración, administración y garantía y por la Valoración de contratos forward que presentó un aumento por las condiciones de mercado durante el primer semestre de 2026 por \$1.238 millones, un 334% superior al mismo periodo de 2025.

Los gastos de la Compañía para el periodo comprendido entre enero y junio de 2026, ascendieron a \$15.745 millones. Los gastos financieros fueron de \$2.583 millones y se explican en el reconocimiento del costo financiero de las obligaciones financieras. Los gastos de administración ascendieron a \$12.537 millones, equivalente al 80% del total de los gastos. En el mismo período del año anterior, los gastos ascendieron a \$16.891 millones de pesos, donde los gastos financieros fueron de \$4.767 millones y los de administración de \$11.382 millones, equivalente al 67% del total de los gastos.

Las utilidades al cierre de junio de 2026 ascendieron a \$6.706 millones, mientras que al cierre de junio de 2025 ascendieron a \$4.485 millones, registrando un crecimiento de un 50%.

- **INDICADORES FINANCIEROS Y OPERACIONALES**

(i) El ROE:

El ROE se ubicó en 8,8% a junio de 2026, y 6,1% para el cierre de junio de 2025. Entre tanto, la utilidad neta al cierre de junio de 2026 fue de \$6.706 millones, mientras que al cierre de junio de 2025 fue de \$4.485 millones. La principal fuente de la utilidad al segundo trimestre del año 2026 corresponde a los ingresos generados por el portafolio, a las comisiones de estructuración y administración, así como a los flujos de las operaciones de *Warehousing* con Finanzauto en 2026. Asimismo, para el año 2025 se debían también principalmente al buen desempeño del portafolio de inversiones en ese periodo, a los ingresos generados por comisiones y a los flujos de las operaciones de *Warehousing* con Credifamilia.

(ii) Solvencia y Liquidez:

La relación de solvencia de la Compañía para los cierres de junio de 2026 y diciembre de 2025 es de 105% y 119%, respectivamente, en dicho indicador se expone la cuantificación de la exposición al Riesgo de Mercado debido a la composición de los activos de la compañía con base en las técnicas estadísticas utilizadas para este cálculo, lo que muestra una alta capacidad de la Compañía para responder por sus compromisos financieros sin afectar el curso de las operaciones diarias.

Dado lo anterior, no se presentaron cambios materiales en relación con la situación de solvencia y liquidez.

IV. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado

La Titularizadora ha adoptado procedimientos de gestión del riesgo de tesorería alineados con los estándares tanto del mercado internacional como del mercado colombiano. Para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de mercado, la Compañía considera los períodos de tenencia de los activos, evaluando así la exposición al riesgo a lo largo de diversos horizontes temporales.

En conformidad con los parámetros cuantitativos establecidos en la Sección 3 del Capítulo 1 de la Parte 1 de la Circular Básica Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Titularizadora emplea un modelo basado en las fluctuaciones de precios de los activos en un período de 10 días hábiles. Este enfoque permite capturar las variaciones significativas en los precios durante dicho intervalo.

Para el portafolio en general se utiliza un horizonte de tenencia de 10 días hábiles en la estimación del VaR. Esta metodología asegura que las evaluaciones de riesgo estén alineadas con los requisitos regulatorios y las mejores prácticas de la industria, fortaleciendo la confianza en la capacidad de la Compañía para gestionar de manera efectiva los riesgos asociados a sus operaciones financieras.

Teniendo en cuenta las condiciones actuales del portafolio propio y del entorno de mercado, la Titularizadora estableció un límite al Valor en Riesgo (VaR) de siete mil quinientos millones de pesos (\$7.500.000.000). A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 31 de marzo de 2026.

Cuadro [2]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 31/03/2026

	REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO			31/03/2026
	PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)			
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	19,031,546,498	-1,629,761		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	8,037,020,000	-599,755,952		
Deuda Privada TF	24,328,604,673	-697,528,904		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	13,127,160,000	-834,942,182		
DEUDA PÚBLICA UVR	-	-		
Pesos / TECH	27,203,299,367	-1,009,086,511		
TIPS UVR	18,653,466,665	-605,500,252		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	110,381,097,203	-3,748,443,562	-7,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

A continuación, se relaciona la composición del portafolio y Var 10 días a corte de 30 de junio de 2026.

Cuadro [3]. Reporte diario de Riesgo de Mercado con corte 30/06/2026

	REPORTE DIARIO DE RIESGO DE MERCADO			30/06/2026
	PORTAFOLIO TITULARIZADORA - (Con Subordinados)			
	Posición	VaR 10 días	Límite VaR	
MONEY MARKET	23,699,271,034	-1,791,823		
Deuda Privada DTF/IBR/IPC	13,560,587,639	-784,395,084		
Deuda Privada TF	16,095,242,997	-418,616,538		
DEUDA PÚBLICA TASA FIJA	13,179,457,283	-984,123,916		
DEUDA PÚBLICA UVR	-	-		
Pesos / TECH	25,075,835,183	-978,665,450		
TIPS UVR	16,471,622,256	-529,524,124		
Títulos Inmobiliarios - TIN	-	-		
TOTAL	108,082,016,392	-3,697,116,935	-7,500,000,000	

Fuente: Elaboración Titularizadora

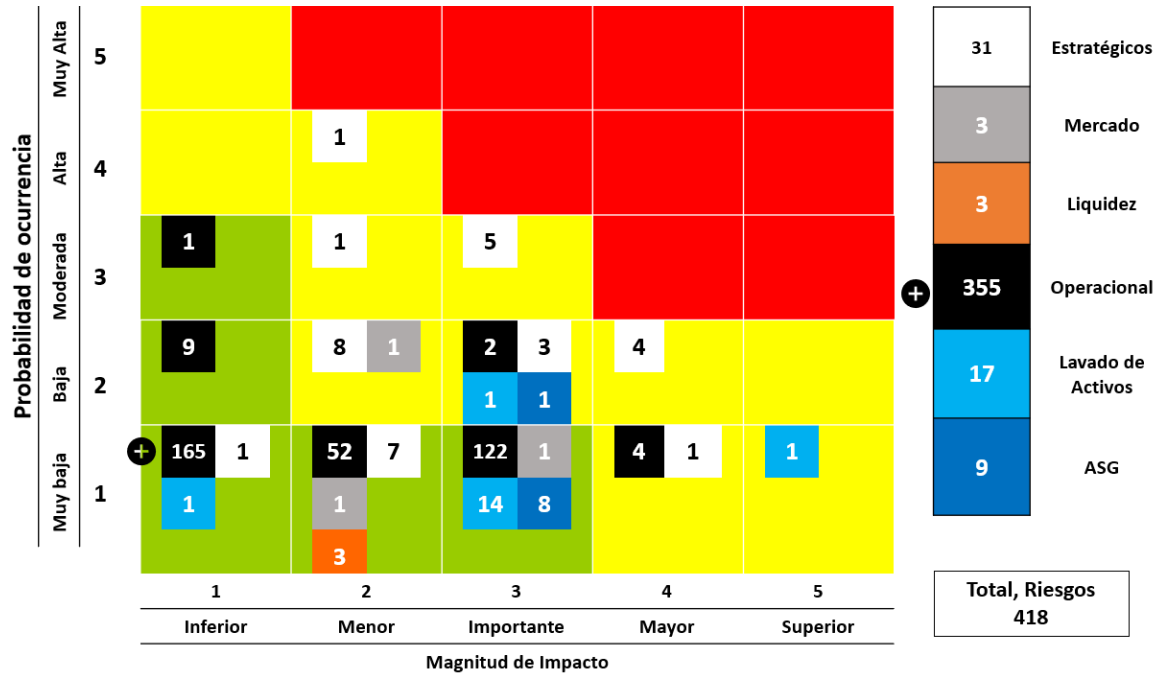
Segunda Parte – Información Adicional

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

(i) Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado durante el trimestre

A continuación, se presenta el mapa de riesgos consolidado de la Titularizadora a 30 de junio de 2026, precisando que para cada uno de los riesgos identificados se les aplican las medidas de control necesarias, permitiendo mantenerlos en los niveles de aceptación que la Compañía ha establecido.

Figura 1. Mapa de Riesgos de la Titularizadora



Fuente: Elaboración Titularizadora

a. Riesgo de Liquidez

Las obligaciones de liquidez de la Titularizadora son bajas en comparación con sus activos y patrimonio. Esto se refleja en una posición de liquidez holgada que indica una sólida capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras sin incurrir en dificultades. Además, los indicadores de Riesgo de Liquidez (IRL) de la Compañía no solo cumplen, sino que superan ampliamente los requerimientos regulatorios establecidos. Estos indicadores son una prueba de la robustez de la gestión de liquidez de la Titularizadora, asegurando que dispone de suficientes recursos líquidos para afrontar cualquier eventualidad. En consecuencia, no se han registrado ni se anticipan sobrepasos en el indicador de riesgo de liquidez, lo cual refuerza la confianza en la estabilidad financiera y operativa de la Titularizadora. La cuidadosa gestión y monitoreo continuo de la liquidez garantizan que la Compañía pueda enfrentar escenarios adversos del mercado sin comprometer su posición financiera.

Cuadro [4]. Reporte IRL con corte 30/06/2026

Razón IRL	Banda 1 - 30d	Banda 31 - 90d
Junio	892.6%	450.1%

Fuente: Elaboración Titularizadora

No existen cambios materiales en la liquidez de la Compañía durante el segundo trimestre del 2026.

b. Riesgo Operacional

Frente a este riesgo, para el periodo comprendido del segundo trimestre 2026 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado por la Compañía, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición.

Se revisaron de acuerdo con el plan de trabajo definido las matrices de riesgo de los procesos de Administrar el activo subyacente, información al mercado, Administración Inmobiliaria, Gestión Jurídica y Gestión de calidad.

c. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Frente a este riesgo, en el segundo trimestre 2026 y de acuerdo con la evaluación y monitoreo periódico ejecutado por la Compañía, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición.

d. Riesgo Estratégico

No se materializó ningún riesgo estratégico para el periodo comprendido entre abril y junio de 2026.

e. Riesgos ASG

No se materializó ningún riesgo ASG en el segundo trimestre de 2026.

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

a. Riesgo Operacional

En el segundo trimestre de 2026, se incluyen diez (10) nuevos riesgos operacionales por la revisión periódica de matrices de riesgos de los procesos de:

Proceso: Gestión del Activo

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Atención de requerimientos escritos	Incumplir los términos de atención, respuesta y gestión de requerimientos judiciales recibidos por la Titularizadora	Ausencia de mecanismos automáticos de alerta y escalamiento para requerimientos judiciales críticos.	Regla automática en el buzón de notificaciones que remite copia de los correos judiciales al Director de Recuperación de Activos y al Abogado de Recuperación de Activos para asegurar la detección oportuna de requerimientos.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
		Dependencia de una única persona para la validación y radicación inicial de comunicaciones judiciales.	Control de doble verificación entre el Director de Recuperación de Activos y la Abogada de Recuperación de activos para confirmar la recepción y radicación de comunicaciones judiciales.			
		Omisión en la revisión detallada de los correos pendientes de gestionar en el buzón de notificaciones institucional.	Revisión diaria del buzón de notificaciones y radicación inmediata de requerimientos judiciales recibidos.			
Monitorear gestión cartera - Conciliación Saldos	Presentar diferencias o inconsistencias en la conciliación de seguros y en los gastos de administración Leasing que afecten la razonabilidad, integridad y oportunidad de las cifras registradas	Demoras o inconsistencias en la validación y/o ajustes de la información por parte de los administradores.	Realizar la conciliación periódica de las cuentas de cobro de seguros y de los gastos de administración Leasing mediante la validación dual con el área de Control Financiero, frente a la información suministrada por los administradores.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
Monitorear gestión cartera - Parametrización	Registrar incorrectamente los días no hábiles y los valores de UVR en Hitos	Generación de información errada por parte del Analista por error involuntario	validacion dual de los archivos antes de cargarse en HITOS	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
Monitorear gestión cartera - Pagadurías	Generar reporte de pagadurías con datos incompletos, desactualizados o con errores de procesamiento	Fallas en el sistema, problemas de integración de datos o errores en consultas.	validaciones de integridad y consistencia de datos en la generación del reporte	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Monitoreo Cobranza -- Monitoreo Cobranza Jurídica	Emitir un voto favorable o desfavorable sin validar completamente el cumplimiento de los requisitos jurídicos, las condiciones económicas o las aprobaciones requeridas	Omisión de revisión jurídica; incumplimiento de lista de chequeo; error humano	El Abogado de Recuperación de Activos analiza la propuesta verificando el cumplimiento de las condiciones de la lista de chequeo. Si no cumple los requisitos jurídicos, comunica voto negativo; si requiere aprobación para la parametrización, se envía al directos de DRA para su debida aprobación.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
Monitoreo Cobranza -- Monitoreo Cobranza Jurídica	Detectar inoportunamente incumplimientos de los acuerdos de pago definidos con los deudores titularizados afectando la recuperación de cartera.	Falta de seguimiento periódico; dependencia manual; ausencia de alertas	El Abogado de Recuperación de Activos realiza mensualmente el seguimiento al cumplimiento del acuerdo; cuando identifica incumplimientos notifica al banco mediante correo electrónico solicitando explicación y, cuando el acuerdo se cumple, actualiza la base de créditos especiales con la fecha de revisión.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
Monitoreo Cobranza -- Monitoreo Cobranza Jurídica	Generar pérdidas económicas y adoptar decisiones jurídicas inadecuadas como consecuencia de la autorización de bajas de saldos insolutos sin el cumplimiento de los requisitos y soportes establecidos.	Soportes incompletos o insuficientes. Error en la validación documental.	El Abogado de Recuperación de Activos solicita mediante correo electrónico los soportes del remate, consignación o contabilización del producto e investigación de bienes antes de analizar la solicitud y para aprobación se envía a comité para las respectivas firmas.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja

Proceso: Gestión Jurídica

PROCESO	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Gestión Normativa	Inoportunidad en la identificación, análisis y comunicación de proyectos regulatorios o normas que puedan impactar a la compañía, afectando la toma de decisiones y el cumplimiento normativo	Deficiencias en la ejecución de la vigilancia regulatoria derivadas de la ausencia de herramientas automatizadas y la dependencia de actividades manuales (Error Humano)	Realizar monitoreo periódico (mínimo tres veces por semana) de fuentes oficiales regulatorias y legislativas aplicables. Analiza el contenido de las normas y proyectos identificados y comunica oportunamente al Comité Ejecutivo o a las personas responsables al interno de la compañía de acuerdo con el objeto del tema.	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja

Proceso: Calidad

PROCESO C	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Sistema de Gestión de Calidad	Realizar de forma inoportuna el cálculo de los indicadores internos, afectando el seguimiento, la toma de decisiones y el monitoreo del desempeño de los procesos.	Retrasos en la recopilación, validación y consolidación de la información necesaria para el cálculo oportuno de los indicadores internos	Envío del reporte consolidado del estado del cálculo de los indicadores internos al Comité de Calidad para el seguimiento al cumplimiento y la identificación de desviaciones	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja

Proceso: Administración Inmobiliaria

PROCESO C	RIESGO	CAUSAS	CONTROLES	Riesgo Residual		Nivel de riesgo residual
				Impacto	Probabilidad	Criticidad
Administración de Inmuebles	Incumplir normas de derechos de autor y propiedad intelectual en informes publicados por la Compañía	Uso de imágenes obtenidas desde internet sin evidencia de autorización para su uso	Prohibición expresa de uso de imágenes de internet para informes de la compañía	Inferior	Muy Baja	Criticidad Baja
			Uso exclusivo de banco de imágenes autorizado o repositorio corporativo validado.			
			Verificar previamente los derechos de uso de imágenes, documentos, recursos audiovisuales y demás contenidos de terceros antes de su publicación o distribución institucional.			

II. Variaciones Materiales en relación con los criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo

(i) Cambios materiales presentados en las prácticas, procesos, políticas e indicadores en relación con los criterios sociales y ambientales, incluidos los climáticos

En el segundo trimestre de 2026 no se presentaron cambios materiales en los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos. No obstante, la Titularizadora está comprometida con implementar una estrategia de sostenibilidad que contribuya al desarrollo de los temas ASG, por lo que considera oportuno comentar algunos avances que considera relevantes en los temas de sostenibilidad.

- **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 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 de su estrategia de sostenibilidad.

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

Durante el segundo trimestre de 2026, la información reportada en el capítulo de análisis de Gobierno Corporativo incluido en el último Informe de Gestión de Fin de Ejercicio se mantuvo sin variaciones sustanciales. La única actualización relevante corresponde a la posesión formal ante la Superintendencia Financiera de Colombia de los dos miembros de Junta Directiva, **doctores Javier Diaz Fajardo y Hernando Osorio**, cuya designación fue reportada en el primer trimestre de 2026.

ANEXO No. 1

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES AL 30 DE JUNIO DE 2026